



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Gebäude auf fremden Grund - Baurecht und Superädifikat

verfasst von | submitted by
Sandra Ostrovsky LL. B.

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	2
II.	Historische und rechtlich Grundlagen.....	4
	A. Grundsatz superficies solo cedit.....	4
	B. Entwicklung von Baurecht und Superädifikat.....	5
	1. Entwicklung des Superädifikats.....	5
	2. Entwicklung des Baurechts.....	6
III.	Das Superädifikat.....	8
IV.	Das Baurecht.....	26
V.	Abgrenzung Superädifikat zum Baurecht.....	36
	A. Abgrenzungsprobleme.....	44
VI.	Experteninterviews und Praxisfälle.....	46
	A. Notar - Mag. Lukas Binder.....	46
	B. Praxisfälle voestalpine.....	49
	C. Sachverständige für Immobilien - Ernestina Rizvanovic MSc.....	52
	D. Angemessener Zinssatz.....	55
VII.	Reformüberlegungen.....	58
	A. Vereinheitlichung Rechtsinstitute.....	58
	B. Gesetzesentwurf Fremdgrundstücke-Gebäudegesetz.....	62
VIII.	Budgetbegleitgesetz 2025 – Umwidmungszuschlag.....	67
	A. Umwidmungszuschlag.....	68
	1. Auswirkungen Umwidmungszuschlag – Regierungsvorlage.....	70
	2. Auswirkungen Umwidmungszuschlag - eigene Einschätzung.....	71
	3. Auswirkungen Umwidmungsabgabe auf Superädifikat, Baurecht	72
IX.	Exkurs: Rechtslage „Bauwerke auf fremden Grund“ im Ausland.....	76
	A. Erbbaurecht in Deutschland.....	76
	B. Leasehold-System in England.....	77
	C. Unterschiede Common Law - Civil Law Systeme.....	78
X.	Fazit.....	82

I. Einleitung

Gebäude auf fremdem Grundstück sind in der Immobilienwirtschaft heute wichtiger denn je. Hohe Grundstückspreise, wenig verfügbare Bauflächen und immer kompliziertere Anforderungen machen es für Bauträger, Investoren und Privatpersonen nötig, nach flexiblen Lösungen zu suchen – und zwar auch dann, wenn ihnen das Grundstück nicht gehört. Dabei ist es oft nicht einfach, alle Beteiligten unter einen Hut zu bringen: Eigentümer, Bauherren und andere haben unterschiedliche Interessen.

In Österreich gibt es dafür vor allem zwei wesentliche Rechtsinstitute: das Baurecht und das Superädifikat. Das Baurecht ist ein im Grundbuch eintragungsfähiges, zeitlich langfristig-befristetes dingliches Nutzungsrecht, das der Bauberechtigte wie ein Grundstück verwerten kann – inklusive umfassender grundbücherlicher Absicherung. Das Superädifikat hingegen zeichnet sich dadurch aus, dass das Gebäude zwar auf fremdem Grund errichtet, jedoch nicht „dauerhaft“ dort verbleiben soll. Rechtlich wird das Superädifikat nicht als Bestandteil des Grundstücks, sondern als bewegliche Sache behandelt, was zahlreiche Unterschiede in der rechtlichen Praxis nach sich zieht.

Auch wenn Baurecht und Superädifikat beide das Ziel haben, Bauen auf fremdem Grund zu ermöglichen, unterscheiden sie sich deutlich in der rechtlichen Ausgestaltung, der Anwendungsgebiete in der Praxis und der steuerlichen Folgen. Gerade an den Übergängen von Theorie zu Praxis tauchen oft Unsicherheiten auf, wie bei der Anwendung, der Übertragung, der Beendigung oder der steuerlichen oder grundbuchsrechtlichen Risiken. Diese Fragestellungen betreffen nicht nur Juristen, sondern auch die Immobilienbranche, Steuerberater und Behörden. Daher gibt es einen großen Wunsch nach klaren, verständlichen und praktikablen Regelungen.

Die vorliegende Arbeit untersucht die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baurecht und Superädifikat, analysiert die damit verbundenen rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten und beleuchtet die daraus resultierenden steuerlichen Konsequenzen. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Herausforderungen bei ihrer Anwendung auftreten können. Außerdem werden neue Entwicklungen wie geplante Gesetzesänderungen und steuerrechtliche Anpassungen berücksichtigt. Ein Blick auf

internationale Modelle – wie das deutsche Erbbaurecht und das englische Leasehold-System – zeigt, wie Österreich im Vergleich dasteht und welche Reformideen denkbar wären.

Methodisch verbindet die Arbeit rechtsdogmatische, historische und rechtsvergleichende Analysen. Neben einschlägiger Literatur und aktueller Rechtsprechung werden Praxisbeispiele und Expertenmeinungen berücksichtigt. So soll ein systematischer, zugleich praxisnaher Beitrag zur aktuellen Diskussion über Reformbedarf und Zukunftsfähigkeit von Baurecht und Superädifikat geleistet werden.

Der Aufbau der Arbeit beginnt – nach dieser Einleitung – mit den historischen und rechtlichen Grundlagen. Darauf folgen die vertiefte Darstellung und Analyse von Superädifikat und Baurecht, deren systematischer Vergleich, die Behandlung praxisrelevanter Problemfelder und Reformvorschläge sowie ein rechtsvergleichender Exkurs zu internationalen Modellen.

II. Historische und rechtliche Grundlagen

A. Grundsatz superficies solo cedit

Das rechtliche Schicksal von Gebäuden auf fremden Grund folgt seit jeher mit dem Grundsatz superficies solo cedit. Dieser besagt, dass alles, was dauerhaft mit dem Boden verbunden ist, Teil des Grundstücks und damit Eigentum des Grundbesitzers wird. Der aus dem römischen Recht stammender Grundsatz basiert auf dem Gedanken, Eigentumsverhältnisse an Grund und Bauwerk nicht auseinanderfallen zu lassen, zum Schutz der Klarheit und Rechtssicherheit¹.

Bereits das römische Recht kannte Ausnahmen vom Prinzip der untrennbaren Verbindung zwischen Grundstück und Bauwerk. Insbesondere das sogenannte Erbbaurecht eröffnete die Möglichkeit, Gebäude auf fremden Liegenschaften zu errichten und zu nutzen, ohne selbst Eigentümer des Bodens zu sein². Diese Rechtsposition war nicht nur vererbbar, sondern entwickelte sich später auch zu einer veräußerbaren und belastbaren dinglichen Berechtigung, die durch besondere Rechtsbehelfe geschützt wurde³. Ergänzend dazu existierte das Erbpachtrecht, das dem Pächter gegen regelmäßige Zinsleistungen weitgehende Befugnisse zur Nutzung und Bebauung staatlicher oder kommunaler Grundstücke einräumte⁴.

Später im römischen Recht ging das Eigentum am Bauwerk auf den Errichter über, sofern die Errichtung mit Zustimmung des Grundeigentümers erfolgte – unabhängig davon, wie das Gebäude konstruiert war. Diese fortschrittliche Praxis wurde allerdings wieder abgeschafft, wobei das Erbbaurecht aber als kontinuierlich bestehende Ausnahme vom grundsätzlichen Einheitsprinzip blieb⁵.

In den mittelalterlichen Rechtsordnungen entwickelten sich ähnlich gelagerte Sonderregelungen, wie etwa die Leihe, bei der ein Grundstück gegen Zahlung eines

¹ Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Auflage, Linde Verlag, Wien, 2023, 152; Forster, Ausgewählte Fragen des Superädifikatsrechtes, Manz, Wien, 1997, 3.

² Hausmanninger/Selb, Römisches Privatrecht, Böhlau Verlag, Wien, 2001, 179; Heuberger, Baurecht und Superädifikat, Diplomarbeit Universität Salzburg, 2022, 3.

³ Forster, 1997, 3; Heuberger, 2022, 3; Mayer-Maly, Römisches Privatrecht, 1999, 103.

⁴ Forster, 1997, 3-4; Heuberger, 2022, 3; Mayer-Maly, 1999, 103.

⁵ Forster, 1997, 5; Heuberger, 2022, 3; Mayer-Maly, 1999, 103.

Zinses für Bauzwecke genutzt werden durfte, wobei der Pächter auch Eigentümer des Bauwerks wurde. Derart eingeräumte Rechte waren oft vererbbar, jedoch meist nicht frei übertragbar, und wurden später zu umfassenden dinglichen Nutzungsrechten ausgebaut – oftmals unter der Bedingung fortbestehender Reallasten⁶.

Auch in Österreich findet man den Grundsatz *superficies solo cedit* in §§ 294 und 297 ABGB wieder; Danach wird ein Bauwerk, das fest mit dem Grund und Boden verbunden ist, dem Eigentum des Grundstückseigentümers zugeordnet. Ähnliche Regelungen bestehen in den Sondervorschriften zur Bauführung auf fremdem Grund (§§ 417 ff ABGB). Gleichwohl blieb das Bedürfnis nach flexiblen Lösungen für Gebäude auf fremdem Grund weiterhin bestehen. Aus diesem Spannungsverhältnis entwickelten sich das Superädifikat und das Baurecht als besondere rechtliche Konstruktionen, die es ermöglichen, Grundeigentum und Gebäudeeigentum gezielt voneinander zu trennen⁷.

B. Entwicklung von Superädifikat und Baurecht

1. Entwicklung Superädifikat

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch von 1812⁸ übernahm den Grundsatz *superficies solo cedit*, ließ jedoch von Anfang an bestimmte Ausnahmen zu. Damals bezogen sich eigenständige Rechte an Gebäuden lediglich auf bewegliche Bauwerke, also solche, die ohne erhebliche Eingriffe vom Grundstück entfernt werden konnten und gemäß § 293 ABGB als rechtlich selbstständige, bewegliche Sachen behandelt wurden⁹.

Doch bereits im 19. Jahrhundert setzte sich die Praxis durch, auch fest gebaute, aber nicht auf Dauer gedachte Gebäude auf fremdem Grund als Superädifikate zu behandeln¹⁰. Entscheidend dafür war die sogenannte mangelnde Belassungsabsicht: Ein Gebäude gilt

⁶ Forster, 1997, 5; Heuberger, 2022, 4.

⁷ Forster, 1997, 5; Heuberger, 2022, 3-4.

⁸ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946; Heuberger, 2022, 4.

⁹ Forster, 1997, 6; Heuberger, 2022, 4.

¹⁰ Hofmeister, Rechtsgeschichte in Kletečka/Rechberger/Zitta (Hrsg.), 2. Auflage, Manz, Wien, 2004, Rz 3; Heuberger, 2022, 4.

als Superädifikat, wenn der ausdrückliche – und nach außen erkennbare – Wille besteht, das Bauwerk nicht auf Dauer auf dem Grundstück zu belassen¹¹.

Die rechtlichen Unsicherheiten dieser Konstruktion wurden mit der 3. Teilnovelle¹² und bisher letzten Überarbeitung der Regelung des ABGB im Jahr 1916 entschärft: Von diesem Zeitpunkt an konnte Eigentum an einem Superädifikat samt Belastungen durch gerichtliche Hinterlegung spezifischer Urkunden rechtssicher übertragen werden¹³. Diese Regelung stellte einen pragmatischen Ausgleich zwischen der notwendigen Flexibilität solcher Konstruktionen und dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit dar. Mit Inkrafttreten des Urkundenhinterlegungsgesetzes 1974 wurde dieses System zudem modernisiert und verfahrenstechnisch weiterentwickelt¹⁴.

2. Entwicklung Baurecht

Zeitgleich führte die im frühen 20. Jahrhundert zunehmende Nachfrage nach rechtssicheren Formen des Bauens auf fremdem Boden zur gesetzlichen Einführung des sogenannten Baurechts durch das Baurechtsgesetz 1912¹⁵. Dieses gewährte erstmals ein befristetes, grundbücherlich gesichertes und damit auch kreditfähiges sowie übertragbares Recht, auf oder unter dem Boden eines fremden Grundstücks Bauwerke zu errichten und wirtschaftlich zu nutzen – ohne die Notwendigkeit, das Eigentum am Grund selbst zu erwerben.

Das Baurechtsgesetz 1912 wurde sowohl durch die damals nur ansatzweise vorhandenen Regelungen im deutschen BGB als auch durch die kritische Auseinandersetzung mit dem in England vorherrschendem Leasehold-Systems beeinflusst. Ursprünglich war dieses Recht insbesondere juristischen Personen im öffentlichen oder kirchlichen Bereich vorbehalten, weshalb es in der Praxis über lange Jahre nur zögerlich Verbreitung fand¹⁶.

¹¹ *Helmich*, Sachverbindungen und Sonderrechtsfähigkeit, Manz, Wien 2018, 156; *Heuberger*, 2022, 4.

¹² 3. Teilnovelle zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, RGBl 69/1916; *Heuberger*, 2022, 5.

¹³ *Forster*, 1997, 8-10; *Heuberger*, 2022, 5.

¹⁴ Bundesgesetz vom 21. Mai 1974 über die gerichtliche Hinterlegung und Einreihung von Urkunden, BGBl 326/1974; *Heuberger*, 2022, 5.

¹⁵ Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht, (Baurechtsgesetz – BauRG) RGBl. Nr. 86/1912; *Heuberger*, 2022, 6.

¹⁶ *Nitsch*, Instrumente der Sonderrechtsfähigkeit: Superädifikat, Baurecht, 2025, 43; *Heuberger*, 2022, 5.

Dies erklärte auch die weite Verbreitung des Superädifikates unter Privatpersonen, bei massiven Bauwerken, die nicht auf Dauer angelegt waren¹⁷. Erst die Baurechtsnovelle 1990¹⁸ beseitigte diese Einschränkungen. Seitdem steht das Baurecht auch Privatpersonen offen, Vertragsdauern und Bauzinsen sind flexibler gestaltbar, und die Attraktivität dieses Modells hat dadurch erheblich zugenommen. Dennoch bleibt das Superädifikat weiterhin eine relevante Option, vor allem in Konstellationen, in denen eine flexibel befristete Nutzung Vorrang hat¹⁹.

¹⁷ *Schaffgotsch*, Grundeigentum und Baurecht – Die zivilrechtliche Stellung des Eigentümers, Manz, Wien, 1998, 4-5; *Heuberger*, 2022, 6.

¹⁸ Bundesgesetz vom 25. April 1990, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990 – BauRGNov 1990), BGBl 1990/258; *Heuberger*, 2022, 6.

¹⁹ *Bydlinski*, Das Recht der Superädifikate, Manz, Wien, 1982, 56-71; *Heuberger*, 2022, 6-7.

III. Das Superädifikat

Das ABGB definiert ein Superädifikat gemäß § 435 ABGB als ein Bauwerk, das auf fremdem Grundstück errichtet wird, jedoch ausdrücklich nicht dauerhaft dort verbleiben soll²⁰. Entscheidend für die Qualifikation als Superädifikat ist, dass diese fehlende Absicht der dauerhaften Belassung für Außenstehende erkennbar ist. Dies zeigt sich vor allem im äußeren Erscheinungsbild des Bauwerks, kann jedoch auch aus dem Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Errichter abgeleitet werden²¹. Es ist dabei nicht maßgeblich, ob ein Abbau des Bauwerks ohne Substanzverlust möglich ist²².

Gewöhnlich gelten Gebäude als unselbstständige Bestandteile des jeweiligen Grundstücks und stehen im Eigentum des Liegenschaftseigentümers. § 297 erster Halbsatz definiert, dass Gebäude als unbewegliche Sachen gelten, wenn sie mit der Absicht errichtet wurden, dauerhaft auf dem Grundstück zu bleiben. Wird jedoch mit Zustimmung des Grundeigentümers und in der Absicht, das Bauwerk später wieder zu entfernen, auf fremdem Boden gebaut, liegt ein Superädifikat vor. Solche Bauwerke sind rechtlich selbstständig und werden als bewegliche Sachen angesehen²³.

Die rechtliche Selbstständigkeit des Superädifikats verleiht diesem die Eigenschaft einer sogenannten Sonderrechtsfähigkeit. Dies ist die die Fähigkeit eines Bauwerks, rechtlich selbstständig – also unabhängig vom Grundstück – Gegenstand von dinglichen Rechten

²⁰ § 435 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at), Zugriff am 12.12.2025; *Pierer/Wilfling*, cimmoex 2018, 10; *Mader* in Kletečka/Schauer (Hrsg), ABGB-ON Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, § 435 ABGB Rz 3 (Stand 16.10.2025, rdb.at), Zugriff am 12.12.2025; *Kodek* in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶, 2023, § 297 ABGB Rz 2; *Kisslinger* in Fenyves/Kerschner/Vonkilch (Hrsg), Großkommentar zum ABGB – Klang Kommentar §§ 285–352 Sachenrecht³, 2011, § 297 ABGB Rz 7; *Helmich* in Kletečka/Schauer (Hrsg), ABGB-ON Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, § 297 ABGB Rz 7. (Stand 16.10.2025, rdb.at) Zugriff am 12.12.2025; *Köllensperger*, Praxisleitfaden Grundbuchsrecht, 2024, Rz356

²¹ RS0011245, Erstmaliger Eigentumserwerb an Superädifikat, *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Nitsch*, 2025, 30; *Pierer/Wilfling*, immoex 2018, 10; OGH 2 Ob 79/19k = Zak 2020/270 (*Kolmasch*); OGH 21.12.2005, 2 Ob 242/05k; OGH 27.09.2012, 6 Ob 108/12v; OGH 21.03.2013, 7 Ob 27/13s; RS0011252; RS0015107; OGH 29.08.2013; 2 Ob 164/12z in bbl, 2014, Heft 1, 29

²² OGH 08.04.2014, 3 Ob 19/14m; OGH 25.04.1995, 1 Ob 550/95; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz.356.

²³ *Koziol/Welser*, Grundriss des bürgerlichen Rechts I, 15. Auflage, 2018, 293 ff; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg.), ABGB Kurzkommentar, 4. Auflage, 2014, Verlag Österreich, § 297 Rz 1–3, *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immoex 2018, 10; *Heuberger*, 2022, 12; *Köllensperger*, 2024, Rz 356.

zu sein²⁴. Im Fall des Superädifikats bedeutet dies, dass ein Bauwerk, obwohl es auf fremdem Grund errichtet wurde, nicht als unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft gilt, sondern - trotz physischer Verbindung mit dem Grundstück – eigenständig veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Damit unterscheidet es sich grundlegend von bloßen Bestandteilen der Liegenschaft im Sinne des § 297 ABGB²⁵.

Da es sich aus rechtlicher Sicht somit um eine bewegliche Sache handelt, ist unter anderem die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts möglich und § 367 ABGB kommt zur Anwendung²⁶. Dennoch finden auf Superädifikate in bestimmten Fällen auch Bestimmungen für unbewegliches Vermögen Anwendung – wie etwa das Urkundenhinterlegungssystem beim Eigentumsübergang, dies ist auch für den Erwerb nach § 367 ABGB beachtlich²⁷.

Der gutgläubige Eigentumserwerb eines Superädifikats richtet sich nach § 367 ABGB. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Erwerber Kenntnis von der rechtlichen Qualifikation des Bauwerks als Superädifikat hat oder nicht. Erwirbt etwa A ein Bauwerk von dem Nichtberechtigten B und weiß, dass es sich um ein Superädifikat handelt, ist § 367 ABGB anwendbar. Der Modus des Eigentumserwerbs kann in solchen Fällen durch Urkundenhinterlegung erfolgen oder durch Versteigerung²⁸.

Komplexer gestaltet sich die Situation, wenn A eine Liegenschaft von B erwirbt, ohne zu wissen, dass sich darauf ein Superädifikat befindet, das im Eigentum eines Dritten (C) steht. In einem solchen Fall ist der Modus der Urkundenhinterlegung nicht erfüllt, sodass ein gutgläubiger Erwerb nach § 367 ABGB grundsätzlich ausscheidet. Eine Ausnahme

²⁴ Brugger, Sonderrechtsfähigkeit und Gutgläubenserwerb beim Superädifikat, 90 ff, 311 ff; Pierer/Wilfling, immolex 2018, 10; Bydliniski/Perner/Spitzer, ABGB-Kommentar (KBB), § 435 Rz 1–3; Unger Rechtsanwälte, Zulässigkeit von Superädifikaten auch bei unbefristeten Bestandverträgen, <https://www.unger-rechtsanwaelte.at/aktuelles/detail/zulaessigkeit-von-superaedifikaten-auch-bei-unbefristeten-bestandvertraegen> Zugriff am 16.10.2025; Köllensperger, 2024, Rz 356.

²⁵ Koziol/Bydliniski/Bollenberger, 2014, § 297 Rz 1–3; Nordmeyer, Das Pfandrecht an Superädifikaten bei Vereinigung von Grund- und Gebäudeeigentum, Diplomarbeit Universität Linz, 2019, 4 ff; Pierer/Wilfling, immolex 2018, 10; Köllensperger, 2024, Rz 356.

²⁶ OGH 11.07.1990, 3 Ob 38/90; Bydliniski/Perner/Spitzer, § 435 Rz 1–3; Köllensperger, 2024, Rz 356.

²⁷ Koziol/Bydliniski/Bollenberger, 2014, § 297; Illedits, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁸ OGH 22.03.1993, 1 Ob 513/93; RS0010907, Urkundenhinterlegung als Modus des Eigentumserwerbs; Nitsch, 2025, 35; Illedits, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

bildet jedoch die Variante der Versteigerung, die die Urkundenhinterlegung ersetzen kann²⁹.

Superädifikate gehören zum beweglichen Vermögen; eine Ersitzung ist somit bereits nach drei Jahren möglich³⁰.

Das Superädifikat dient dazu, einem Nutzer zu ermöglichen, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu errichten, ohne dass es automatisch zum Bestandteil der Liegenschaft wird. Dies hat insbesondere folgende Vorteile: Der Bauherr bleibt Eigentümer des Gebäudes und kann es eigenständig verwerten oder entfernen. Der Grundstückseigentümer muss kein Baurecht einräumen, sondern kann das Grundstück weiterhin als sein Eigentum betrachten. Die Flexibilität des Modells erlaubt eine Nutzung über einen bestimmten Zeitraum, ohne langfristige rechtliche Bindungen einzugehen. Diese Konstruktion wird häufig dort eingesetzt, wo Grundstücke nur temporär zur Verfügung stehen oder wo es wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, eine dauerhafte Baurechtsbestellung vorzunehmen.

Im Unterschied zum Baurecht gibt es keinen eigenen Grundbuchskörper für das Superädifikat, dennoch kann durch Anmerkung im Grundbuch auf das Bauwerk Bezug genommen werden. Die eigentliche Verfügung und Belastung erfolgt jedoch außerhalb des Grundbuchs im Rahmen der gerichtlichen Urkundenhinterlegung³¹.

Gesetzliche Mindest- oder Höchstlaufzeiten existieren nicht; die Zeiträume sind meist abhängig vom wirtschaftlichen Zweck des Bauwerks³².

Superädifikate kommen im Alltag häufig vor, insbesondere bei temporären gewerblichen Nutzungen, wie etwa Containerbüros, Kioske oder Lagerhallen, die auf fremdem Grund errichtet werden. Ein weiteres Beispiel sind Schirmbars in Skigebieten, die saisonal

²⁹ OGH 25.03.2009, 3 Ob 25/09m; OGH 22.03.1993, 1 Ob 513/93; *Nitsch*, 2025, 36; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

³⁰ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; RS 0106410, Ersitzung des Superädifikats; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

³¹ § 1 UHG; *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 357.

³² *Babinek*, 2021, 20 ff; *Öhlböck*, Superädifikat – Rechte und Pflichten erklärt, RAOE (31.01.2023), abrufbar unter: <https://www.raoe.at/news/superaedifikat-rechte-und-pflichten-erklaert/> (abgerufen am 16.01.2026).

genutzt und nach der Wintersaison entfernt werden. Superädifikate stellen gerade hier eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative zur Baurechtsbestellung darstellt, insbesondere wenn eine langfristige Nutzung nicht beabsichtigt ist³³.

Voraussetzungen Superädifikat

Superädifikate sind Überbauten, die auf fremdem Grund in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht stets dort verweilen sollen, und so ihre rechtliche Selbständigkeit behalten, ihr Zweck ist die Sonderrechtsfähigkeit von Grundeigentum und Eigentum am Überbau zu ermöglichen³⁴.

Folgende Voraussetzungen sind kumulativ für das Vorliegen eines Superädifikates zu erfüllen:

- Es muss sich um ein Bauwerk handeln,
- Eine Vereinbarung zwischen den Parteien über das Auseinanderfallen von Eigentum zwischen Grund und Boden muss vorliegen, und
- Eine mangelnde Belassungsabsicht des Gebäudes muss vorliegen³⁵.

Bauwerksbegriff in der Lehre

Die Rechtsprechung sieht keine Notwendigkeit, den Begriff „Bauwerk“ im Rahmen des § 435 ABGB und § 1319 ABGB einheitlich auszulegen, da das Superädifikat in erster Linie eine sachenrechtliche Bedeutung hat und nicht im Kontext der deliktischen Haftung zu sehen ist³⁶.

³³ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

³⁴ § 435 ABGB; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht, 2006, 28; *Nitsch*, 2025, 22.

³⁵ § 435 ABGB; *Kletecka*, Die Analogie zum MRG beim Superädifikat, wobl 2001, 129; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Spruzina*, 2006, 28–29; *Nitsch*, 2025, 25; *Brugger*, Die fehlende Belassungsabsicht als Stolperstein bei der Errichtung eines Superädifikats, wobl 2023, 156, Zak 2023/325; *Dobler*, Bewilligungsvoraussetzungen und Prüfungsbefugnis des Grundbuchgerichts im Verfahren über die Urkundeneinreihung nach Errichtung eines Superädifikats, ImmoZak 2022/37.

³⁶ *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; RIS-Justiz RS0108047.

In der Lehre gibt es verschiedene Ansätze für den Begriff des Bauwerks:

Angst etwa beschreibt ein Bauwerk: Herstellung unter Einsatz von Arbeit und Material, feste Verbindung mit Grund und Boden und die Sache soll nicht an einen anderen Ort bewegt werden³⁷.

F. Bydlinski definiert ein Bauwerk: Herstellung unter Einsatz von Arbeit und Material, ohne besondere Schwierigkeiten wieder lösbare, feste körperliche Verbindung mit dem Grund und die Sache soll im Normalfall nicht an einen anderen Ort bewegt werden³⁸.

Kletečka beurteilt dies anhand von zwei Kriterien: Einsatz von Arbeit und Material und Fehlen einer wirtschaftlich sinnvollen Trennbarkeit (unselbständiger Bestandteil)³⁹.

Bauwerksbegriff in der Rechtsprechung im Hinblick auf Superädifikate

Die Rechtsprechung folgt auf den ersten Blick *Angst*, dies wird bspw. in RS0014153 deutlich, wo Wasseranlagen und Gleisanlagen unter den Begriff des Bauwerks subsumiert werden⁴⁰.

Weiters wird die wirtschaftliche Trennbarkeit in der Rechtsprechung ausdrücklich für irrelevant erklärt⁴¹. Sind anstelle eines eigenständigen Gebäudes lediglich unselbstständige Gebäudeteile auf fremdem Grundstück vorhanden wie beispielsweise Anbauten, Zubauten oder Photovoltaikanlage, kann nicht von einem Superädifikat gesprochen werden⁴².

³⁷ *Angst*, Die rechtliche Behandlung von Überbauten, ÖJZ 1972, 119; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Nitsch*, 2025, 8.

³⁸ *Bydlinski*, 1982, 17; *Nitsch*, 2025, 8.

³⁹ *Kletečka*, Der Bauwerksbegriff im Superädifikatsrecht, immolex, 2004, 264; *Nitsch*, 2025, 9.

⁴⁰ RS0014153, Bauwerk (Superädifikat) iSd § 435 ABGB als fremde Sache für den Grundeigentümer; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 418; *Nitsch*, 2025, 22.

⁴¹ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 297; RS0014153; *Nitsch*, 2025, 26.

⁴² OGH 17.12.1991, 5 Ob 117/91; RS0009906, Superädifikat – kein Zubehör iSd § 297 ABGB; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Kletečka*, Superädifikat setzt Verbindung mit dem Grund voraus, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2014, Heft 6, 171–173.

Eine feste bauliche Verbindung mit einem auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bauwerk steht der Qualifikation als eigenständiges Bauwerk im Sinne des Superädifikats nicht entgegen⁴³.

Mangelnde Belassungsabsicht

Ebenso auslegungsbedürftig ist die Voraussetzung der mangelnden Belassungsabsicht. Fest steht, dass die beabsichtigte Dauer der Eigentumsspaltung kürzer sein muss als die natürliche Nutzungsdauer des Bauwerks. Eine Entfernungsabsicht ist nicht erforderlich, es reicht, wenn die Spaltung des Eigentums nicht für die gesamte Lebensdauer des Superädifikats beabsichtigt, ist bzw. das rechtliche Schicksal nach Beendigung des Grundnutzungsbedürfnisses gleichgültig ist. Die vertraglich vereinbarte Übertragung des Eigentums am Überbau an den Grundeigentümer (Heimfallsklausel) ist gemäß RS0009934 ausreichend um die Qualifikation als Superädifikat zu erhalten⁴⁴.

Allein der innere Wille des Bauführers zur mangelnden Belassungsabsicht reicht nicht, es müssen äußere Anzeichen hinzutreten, aus denen die fehlende Belassungsabsicht für Dritte erkennbar wird. Anzeichen dafür können sich insbesondere aus der Bauweise, dem Grundnutzungsverhältnis oder dem Zweck des Bauwerks ergeben. Auch eine Aufschrift am Gebäude kann als Indiz herangezogen werden⁴⁵. Eine solide Bauweise hindert ein Superädifikat gemäß RS0011245 nicht, ein Ausweichen auf andere Kriterien wie bspw. das Grundnutzungsverhältnis, der Zweck des Bauwerkes, oder eine Aufschrift auf dem Bauwerk ist möglich⁴⁶.

⁴³ RS0003410, Superädifikat – kein Bestandteil des Grundstücks; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435.

⁴⁴ OGH 04.04.2006, 1 Ob 14/06z; RS0009934, Superädifikat – kein Zubehör iSd § 297 ABGB; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Brugger*, Die fehlende Belassungsabsicht als Stolperstein bei der Errichtung eines Superädifikats, Besprechung zu OGH 14.9.2022, 1 Ob 148/22d, in: *Wohnrechtliche Blätter* (wobl) 2023, Heft 4, 156–158.

⁴⁵ *Kolmasch* in *Brugger*, WOBL 2023, Heft 4, 156–158; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; OGH 12.01.1994, 3 Ob 144/93; *Pierer/Wilfling*, immolex 2018, 10; *Köllensperger*, 2024, Rz 356; OGH 2 Ob 79/19k = Zak 2020/270 (*Kolmasch*); *Brugger*, in wobl 2023, 156-158.

⁴⁶ RS0011245, Erstmaliger Eigentumserwerb an Superädifikat; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Nitsch*, 2025, 30; *Pierer/Wilfling*, immolex 2018, 10; OGH 2 Ob 79/19k = Zak 2020/270 (*Kolmasch*); OGH 21.12.2005, 2 Ob 242/05k; OGH 27.09.2012, 6 Ob 108/12v; OGH 21.03.2013, 7 Ob 27/13s; RS0011252; RS0015107; OGH 29.08.2013; 2 Ob 164/12z in bbl, 2014, Heft 1, 29.

Die fehlende Absicht, ein Bauwerk dauerhaft auf dem Grundstück zu belassen, muss bereits zum Zeitpunkt der Errichtung – also mit Beginn der Bauführung – vorliegen⁴⁷. Ein bereits bestehendes Gebäude, das als unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft zu qualifizieren ist, kann daher nicht nachträglich in ein Superädifikat umgewandelt werden. In solchen Fällen wäre jedoch die Begründung eines Baurechts denkbar, worauf im weiteren Verlauf näher eingegangen wird.

Grundnutzungsverhältnis

Der Oberste Gerichtshof bestätigte in OGH 5 Ob 116/21a, dass ein Superädifikat auch dann vorliegen kann, wenn das zugrunde liegende Bestandverhältnis unbefristet ist. Entscheidend sei nicht die Vertragsdauer, sondern die erkennbare fehlende Absicht, das Bauwerk dauerhaft auf dem Grundstück zu belassen. Diese fehlende Belassungsabsicht könne sich aus der Gesamtschau des Vertrags ergeben – insbesondere aus vertraglich eingeräumten Rechten wie dem Abriss-, Neuerrichtungs- und Weitergaberecht⁴⁸. Der OGH widersprach damit der Auffassung, wonach ein unbefristeter Bestandvertrag die Qualifikation als Superädifikat ausschließe, und stellte klar, dass die äußere Erkennbarkeit der fehlenden Dauerhaftigkeit maßgeblich ist.

Begründung des Superädifikats

Das Eigentum am Superädifikat wird originär durch die Errichtung begründet: Selbst hochqualitative, massive Bauweise steht der Qualifikation als Superädifikat nicht entgegen. Das Entstehen des Rechts richtet sich ausschließlich nach dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 435 ABGB – ein förmliches Dokument ist nicht notwendig⁴⁹.

⁴⁷ OGH 12.01.1994, 3 Ob 144/93; OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Nitsch*, 2025, 28; OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d, in: *Wohnrechtliche Blätter (wobl)* 2023, Heft 4, 174–176.

⁴⁸ § 435 ABGB; OGH 27.07.2021, 5 Ob 116/21a; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; OGH 5 Ob 116/21a = *ecolex* 2021/705 (*Brandstätter*); OGH 3 Ob 108/22m = *Zak* 2022/550 (*Kolmasch*).

⁴⁹ OGH 22.03.2001, 3 Ob 27/01m, *SZ* 74/27; *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, *Lexis Briefings in lexis360.at*); *Köllensperger*, 2024, *Rz* 356.

Der OGH bestätigt in 5 Ob 55/13v, dass die Errichtung des Gebäudes durch den Bauführer originär das Eigentum begründet, ohne die Notwendigkeit einer Urkundenhinterlegung⁵⁰. Somit sind Superädifikate nicht für Dritte als solche erkennbar, was den Rechtsverkehr durchaus belasten kann⁵¹.

Die Eintragung im Gutsbestandsblatt des Grundbuchs ist zwar möglich, entfaltet jedoch lediglich deklarative Wirkung und hat keine konstitutive Bedeutung für das Eigentum am Bauwerk⁵².

Die Anwendung der §§ 417 ff ABGB zur Bauführung auf fremdem Grund ist im Fall eines Superädifikats ausgeschlossen, da das Prinzip „superficies solo cedit“ gerade nicht zur Anwendung gelangen soll⁵³.

Die mangelnde Belassungsabsicht muss im Zeitpunkt des Beginns der Bauführung vorliegen⁵⁴.

Nachträglich lässt sich die Superädifikatseigenschaft nicht mehr begründen; spätere Vereinbarungen oder Anerkenntnisse sind unwirksam⁵⁵. Deshalb kann etwa durch einen späteren Kaufvertrag an einem Gebäude, das bereits unselbstständiger Bestandteil der Liegenschaft ist, später kein Superädifikat mehr entstehen⁵⁶.

⁵⁰ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Bydlinski*, 1982, 18; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 357; *Kolmasch*, Urkundeneinreihung und Ersichtlichmachung im Grundbuch nach Errichtung eines Superädifikats, in: Zak – Zivilrecht aktuell, 2018, Heft 1, 14.

⁵¹ *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht, 7. Auflage, Verlag Österreich, Wien, 2021; 437; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁵² *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, 2014, § 435; *Nitsch*, 2025, 34; *Köllensperger*, 2024, Rz 357.

⁵³ *Nitsch*, 2025, 34; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁵⁴ OGH 12.01.1994, 3 Ob 144/93; OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d; *Kolmasch*, in Brugger, wobl 2023, 156, Zak 2023/325.

⁵⁵ OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d; OGH 23.10.2023, 1 Ob 147/23h; wobl 2023/73, wobl 2023, Heft 4 vom 26.4.2023, 174; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 1 Ob 148/22d = wobl 2023/73.

⁵⁶ OGH 23.10.2023, 1 Ob 147/23h; OGH 28.05.2003, 3 Ob 58/02d; *Nitsch*, 2025, 28; *OV*, Keine nachträgliche Umwandlung eines unselbstständigen Bauwerks in ein Superädifikat, ZRInfo 2003/345; OGH 1 Ob 148/22d = Zak 2022/618 (*Kolmasch*); OGH 1 Ob 148/22d = wobl 2023/73.

Übertragung des Eigentums am Superädifikat

Der derivative Eigentumserwerb – etwa durch Kauf oder Schenkung – setzt hingegen die Urkundenhinterlegung voraus⁵⁷.

Bei der Übertragung von Superädifikaten ist nicht der tatsächliche Besitzwechsel, sondern ausschließlich die Hinterlegung einer die Übertragung dokumentierenden Urkunde relevant, ähnlich wie bei Liegenschaften⁵⁸. Die Urkunde muss das Superädifikat hinreichend beschreiben (zum Beispiel anhand von Plänen, Bauart, Größe etc.), die bloße Bezeichnung als „Superädifikat“ genügt nicht⁵⁹.

Kommt es beim Rechtsgeschäft nicht zur Urkundenhinterlegung, hat der Erwerber keinen Anspruch aus Publizianischer Klage und kann gegen eine Exekution auf das Superädifikat mangels Besitz oder Verfügungsmacht nicht erfolgreich Einwendungen erheben⁶⁰.

Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten ist nach § 367 ABGB möglich, sofern der Erwerber das Bauwerk im Vertrauen auf die Berechtigung des Veräußerers erwirbt und der Modus der Urkundenhinterlegung erfüllt ist⁶¹. Für solche Bauwerke gilt als tauglicher Modus nur die Urkundenhinterlegung. Geschützt wird nur ein Erwerb von einer Person, die die Sache im Einflussbereich hat⁶². Hinzu kommt, dass das Fehlen der Urkundenhinterlegung zu Problemen führt, wenn der Erwerber fälschlicherweise davon ausgeht, das Gebäude sei unselbstständiger Bestandteil des Grundstücks⁶³.

⁵⁷ *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; RS0010982, Urkundenhinterlegung als Modus des Eigentumserwerbs; OGH 5 Ob 178/17p = Zak 2018/14 (*Kolmasch*); *Köllensperger*, 2024, Rz 358.

⁵⁸ OGH 13.02.1985, 3 Ob 125/84; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 358.

⁵⁹ OGH 24.03.2015, 5 Ob 35/15f; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; RS0130030, kein Zubehör – kein Bestandteil des Grundstücks.

⁶⁰ OGH 13.02.1985, 3 Ob 125/84; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁶¹ RS0010907, Urkundenhinterlegung als Modus des Eigentumserwerbs; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁶² OGH 22.03.1993, 1 Ob 513/93; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁶³ *Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I¹⁵ Rz 798; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Erfolgt der Erwerb hingegen durch Kauf der Liegenschaft, ohne Kenntnis davon, dass sich darauf ein fremdes Superädifikat befindet, scheidet ein gutgläubiger Erwerb mangels Modus aus. Eine Ausnahme besteht bei Erwerb im Wege der gerichtlichen Versteigerung, die die Urkundenhinterlegung ersetzt⁶⁴.

Nach ständiger Rechtsprechung erwirbt auch ein Liegenschaftseigentümer, der das Superädifikat vom bisherigen Eigentümer übernimmt, das Eigentum am Bauwerk erst mit der Hinterlegung einer entsprechenden Urkunde⁶⁵.

Für den derivativen Eigentumserwerb eines Superädifikates ist die Urkundenhinterlegung erforderlich⁶⁶, dabei muss der Überbau aus den hinterlegten Unterlagen eindeutig identifizierbar sein⁶⁷, bspw. durch einen Plan oder eine detaillierte Beschreibung des Bauwerks. Eine Zustimmung des Grundeigentümers für die Urkundenhinterlegung ist nicht erforderlich⁶⁸.

Das Gericht prüft bei Eintragung in die Urkundensammlung weder die rechtliche Existenz noch die Berechtigung des Vormannes, eine Abweisung der Eintragung erfolgt jedoch, wenn sich aus den vorgelegten Unterlagen ergibt, dass es sich um kein selbstständiges Bauwerk, sondern bspw. bloß um einen Gebäudeteil handelt⁶⁹.

115 a 2349/2011 3449/2014 Urkundenhinterlegung hins Gst 903/1 903/2
(Laborgebäude; Uh 6/11)
116 a 2350/2011 3449/2014 Urkundenhinterlegung hins Gst 814/2 814/3
(Parkhaus; Uh 7/11)
118 a 4859/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 638/4 (Werkshalle)
119 a 21321/2012 Superädifikat auf Gste 529/31 u. 636/18,
1 Uh 12/12

⁷⁰ Anmerkung Superädifikat A2-Blatt

⁶⁴ OGH 25.03.2009, 3 Ob 25/09m; *Nitsch*, 2025, 36.

⁶⁵ OGH 03.09.2024, 5 Ob133/24f, *Nitsch*, 2025, 36.

⁶⁶ *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; RS0010982, Urkundenhinterlegung als Modus des Eigentumserwerbs; OGH 5 Ob 178/17p = Zak 2018/14 (*Kolmasch*).

⁶⁷ OGH 24.03.2015, 5 Ob 35/15f; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; RS0130030, kein Zubehör – kein Bestandteil des Grundstücks.

⁶⁸ *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; OGH 5 Ob 167/21a = bbl 2022/152.

⁶⁹ *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35; OGH 5 Ob 167/21a = bbl 2022/152.

⁷⁰ Auszug aus dem Grundbuch A2-Blatt der EZ24, KG 45208 vom 28.07.2025.

Heimfallsklausel

Die Vereinbarung des Heimfalls des Gebäudes an den Grundeigentümer nach Ablauf des zeitlich beschränkten Grundnutzungsrechtes ändert nichts daran, dass für den Erbauer nicht die Absicht besteht, das Gebäude für dessen wirtschaftlich zu erwartende Lebensdauer zu gebrauchen⁷¹.

Das bedeutet: Auch wenn im Vertrag vereinbart wird, dass das Gebäude nach Ablauf des Bestandverhältnisses an den Grundeigentümer „heimfällt“, bleibt es dennoch ein Superädifikat, solange keine Belassungsabsicht besteht.

⁷¹ OGH 04.04.2006, 1 Ob 14/06z; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); RS0110663, Heimfallsklausel – keine Belassungsabsicht – Superädifikat; *Brugger*, Sonderrechtsfähigkeit und Gutgläubenserwerb beim Superädifikat, 2024, 279.

Mietrecht und Superädifikat

Die Anmietung einer unbebauten Fläche zur Errichtung von Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten spielt im täglichen Rechts- und Wirtschaftsleben eine nicht unbedeutende Rolle. Sie unterliegt – insbesondere durch F. Bydlinski dogmatisch untermauerten – Rechtsprechung seit mehr als sechs Jahrzehnten kraft Analogieschlusses dem Kündigungsschutz des MRG⁷².

F. Bydlinski stützt sich darauf, dass zwischen Superädifikat-Mietern und normalen MRG-Mietern ein vergleichbares Schutzbedürfnis besteht, Voraussetzung für eine analoge Anwendung sei jedoch die für den Vermieter erkennbare Absicht der Befriedigung des Wohn- bzw Geschäftsraumbedürfnisses des Mieters auf lange Dauer.

Die Absicht langdauernder Nutzung stehe der in § 435 ABGB geforderten Absicht, dass das Bauwerk nicht stets auf fremden Grund bleiben soll, nicht entgegen⁷³. Auch der OGH bestätigte die Ansicht und somit die analoge Anwendung des Kündigungsschutzes des MRG in 2 Ob 974/53 auf derartige Verträge und untermauerte diese in 9 Ob 47/04h und 6 Ob 88/05t⁷⁴. Seit ca. zwei Jahrzehnten ist diese Rechtsprechung vermehrter Kritik durch einen Teil der Lehre ausgesetzt, parallel dazu spielt auch die Frage der Anwendbarkeit sonstiger Bestimmungen des MRG in der Praxis eine immer bedeutendere Rolle. Dabei sind sowohl in Rechtsprechung als auch in der Lehre eine Vielzahl wenig durchdachter und unvereinbarer Meinungen zu diesem Themenkomplexes zu betrachten. Die Lehre kritisierte insbesondere den Widerspruch zwischen Kündigungsschutz des MRG und der mangelnden Belassungsabsicht bzgl. des Bauwerks⁷⁵.

⁷² Bydlinski in WOBL, Wohnrechtliche Blätter, Band 30, März 2017, Heft 3, 76-78; Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar, Rz 19 f zu § 1 MRG; Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241; Illedits, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 20.07.2022, 3 Ob 108/22; OGH 30.01.2024, 5 Ob 212/23x, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2025, Heft 1, 18–19.

⁷³ Bydlinski in WOBL, 2017, 76-78; Bydlinski, JBl 1984, 241; Illedits, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁷⁴ OGH 29.01.1953, 2 Ob 974/53, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025; OGH 30.06.2004, 9 Ob 47/04, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025; OGH 23.06.2005, 6 Ob 88/05t, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

⁷⁵ Hausmann, Wieviel MRG trägt ein Superädifikat? Eine Bestandsaufnahme aus Anlass der Entscheidung OGH 5.6.2012, 10 Ob 62/11g, in: wobl, 2013, Heft 4, 101–107; Illedits, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Besonders entscheidend für die Anwendbarkeit des MRG ist der Zweck des Superädifikates. Der OGH urteilte in einer aktuellen Rechtsprechung vom 30.01.2024, dass ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers errichtetes Superädifikat befindet, nur dann den Bestimmungen des MRG unterliegt, wenn es nach dem Willen der Vertragsparteien zur dauerhaften Wohnraumversorgung oder zur geschäftlichen Nutzung des Mieters bestimmt ist⁷⁶.

Wesentlich zu betrachten, gilt es jedoch auch die Ausnahmetatbestände des § 1 MRG, wie bspw. § 1 Abs. 4 Z 1 MRG, wenn das Mietobjekt in einem Superädifikat liegt, das der Mieter nach dem 30. Juni 1953 mit Baubewilligung und ohne öffentliche Fördermittel errichtet hat. Eine umso wichtigere Ausnahmeregelung zeigt hier § 1 Abs. 2 Z. 5 MRG mit dem jegliche Ein- und Zweiobjekthäuser aus dem Anwendungsgebiet des MRG fallen⁷⁷.

Eine Ausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist nur dann gegeben, wenn sich das Mietobjekt in einem Superädifikat befindet, das ohne öffentliche Mittel aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30.6.1953 errichtet wurde⁷⁸.

Die Vermietung unbebauter Liegenschaften zur Errichtung von Superädifikaten ist eine rechtlich komplexe Konstellation, bei der die direkte Anwendbarkeit des MRG ausgeschlossen ist. Die Literatur tendiert jedoch dazu, in bestimmten Fällen Schutzbestimmungen des MRG analog heranzuziehen, insbesondere im Bereich des Kündigungsschutzes. Entscheidend ist die wirtschaftliche Betrachtung des Vertragsverhältnisses und die enge Verbindung zwischen Mietgegenstand und Superädifikat, sowie die vertragliche Definition des Zweckes und die tatsächliche Nutzung des Bauwerks.

⁷⁶ OGH 30.01.2024, 5 Ob 212/23x, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025; *Bydlinski*, JBl 1984, 241; *Kletecka*, 2001, 129; *Vonkilch*, (Wie) Verträge ein Superädifikat § 1 Abs 2 Z 5 MRG?, wobl 2019, 359.

⁷⁷ OGH 02.06.2003, 5 Ob 115/03b, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025; *Hausmann/Vonklich*, ABGB, Manz, Wien, 2021, Rz 55a; *Bydlinski*, JBl 1984, 241.

⁷⁸ *Hausmann/Vonklich*, ABGB, Manz, Wien, 2021, Rz 55a; *Bydlinski*, JBl 1984, 241.

Die Rechtsprechung bejaht grundsätzlich die analoge Anwendbarkeit des MRG auf die Flächenmiete zwecks Errichtung eines Superädifikats durch den Mieter zu Wohn- und Geschäftszwecken⁷⁹.

Die uneinheitlich beantwortete Frage, ob nur der Kündigungsschutz oder auch andere Regelungen des MRG analog anzuwenden sind, bleibt offen. Jedenfalls sind die Voll- und Teilausnahmetatbestände nach § 1 Abs 2 ff MRG zu berücksichtigen, weshalb die Anwendung des MRG bei Vorliegen eines Teilausnahmetatbestandes nur in dem dadurch gesetzten Rahmen erfolgen könnte⁸⁰.

Die OGH-Entscheidungen 7 Ob 31/06v („Schirmbar“)⁸¹, 8 Ob 22/19x (Lagerhalle)⁸² und 10 Ob 2/16s (nachträgliche Superädifikate)⁸³ verdeutlichen, dass die analoge Anwendung des MRG insbesondere dann bejaht wird, wenn die Nutzung des Grundstücks einem typischen Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis nahekommt.

Folgende Aspekte hinsichtlich der Anwendbarkeit des MRG auf Mietverträge über unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Superädifikate aus den OGH-Entscheidungen ableiten:

- o Das MRG gilt grundsätzlich nicht für unbebaute Grundstücke
- o Wird das Grundstück jedoch zur Errichtung eines Wohn- oder Geschäftsraum-Superädifikats vermietet, ist das MRG analog anzuwenden
- o Besonders Kündigungsschutz und Mietzinsregelungen werden in der Rechtsprechung als schutzwürdig angesehen
- o Ist ein Grundstück bereits mit einem Gebäude bebaut und werden Superädifikate später ergänzt, dann gilt das MRG für das gesamte Mietverhältnis

⁷⁹ OGH 30.01.2024, 5 Ob 212/23x; *Kletecka*, 2001, 129; OGH 5 Ob 79/20h = wobl 2021/78 (*Vonkilch*).

⁸⁰ OGH 8 Ob 83/10d = Zak 2011/518, Zak 2011, Heft 14 vom 16.08.2011, in *lexis360.at*, Zugriff am 10.10.2025; *Bydlinski*, JBl 1984, 241.

⁸¹ OGH 29.03.2006, 7 Ob 31/06v; *Bydlinski*, JBl 1984, 241; *Kletecka*, 2001, 129.

⁸² OGH 25.03.2019, 8 Ob 22/19x; *Bydlinski*, JBl 1984, 241; *Kletecka*, 2001, 129.

⁸³ OGH 10.05.2016, 10 Ob 2/16s; *Bydlinski*, JBl 1984, 241; *Kletecka*, 2001, 129.

Die Rechtsprechung des OGH zeigt damit eine klare Tendenz zur mieterfreundlichen Interpretation bei derartigen Vertragsgestaltungen.

Wegfall der Superädifikatseigenschaft

Das bloße Ende des zugrunde liegenden Grundnutzungsverhältnisses – etwa eines Miet- oder Pachtvertrags – hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung auf die rechtliche Existenz des Superädifikats. Es geht insbesondere nicht automatisch in das Eigentum des Grundeigentümers über⁸⁴.

Soll jedoch eine Übertragung des Superädifikats an den Grundstückseigentümer erfolgen, ist eine entsprechende Urkundenhinterlegung erforderlich, um den Eigentumsübergang wirksam zu machen. Ohne diesen Modus bleibt das Superädifikat im Eigentum des bisherigen Berechtigten⁸⁵.

Bei massiv errichteten Bauwerken kann es im Zuge des Erlöschens des Nutzungsverhältnisses dazu kommen, dass das Bauwerk seine Sonderrechtsfähigkeit verliert. In einem solchen Fall lebt das allgemeine Prinzip superficies solo cedit wieder auf, wodurch das Bauwerk als unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft gilt und in das Eigentum des Grundeigentümers fällt⁸⁶.

Handelt es sich hingegen um ein labiles, leicht entfernbare Bauwerk, kann die Sonderrechtsfähigkeit auch nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses fortbestehen, sofern die äußeren Voraussetzungen für ein Superädifikat weiterhin erfüllt sind⁸⁷.

Kauft der Eigentümer eines massiven Superädifikats das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, verliert dieses Bauwerk seine Selbstständigkeit und wird schlicht Teil des

⁸⁴ RS0009887, Superädifikat – Ausnahme vom Grundsatz superficies solo cedit; *Bydlinski*, JBl 1984, 241.

⁸⁵ OGH 03.09.2024, 5 Ob133/24f, *Nitsch*, 2025, 40.

⁸⁶ OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; OGH 19.02.2008, 5 Ob 278/07d in bbl 2008, Heft 4, 157; *Nitsch*, 2025, 40; *Kletecka*, 2001, 130.

⁸⁷ OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; *Nitsch*, 2025, 40; *Kletecka*, 2001, 130.

Liegenschaftseigentums. Die Regelung dient dazu, eine Spaltung von Bau- und Grundeigentum nur temporär zuzulassen⁸⁸.

Nach aktueller Rechtsprechung verliert ein Superädifikat nur dann seine rechtliche Existenz, wenn es vollständig abgetragen wurde. Wertlosigkeit oder Nutzungsverbot, beispielsweise durch behördliche Verfügung, haben darauf keinen Einfluss⁸⁹.

Pfandrechte am Superädifikat

Pfandrechte können an Superädifikaten begründet werden. Der Modus hierfür ist ebenfalls die Urkundenhinterlegung. Das Ende des Grundnutzungsverhältnisses berührt die dingliche Belastung nicht; das Pfandrecht bleibt bestehen, auch wenn der Grundeigentümer durch Heimfall Eigentümer des Bauwerks wird⁹⁰.

In der Literatur wird jedoch differenziert: Bei vorzeitigem Erlöschen des Nutzungsverhältnisses bleibt das Pfandrecht bestehen. Bei Erlöschen durch Zeitablauf wird eine Analogie zu § 9 BauRG diskutiert, wonach das Pfandrecht untergeht, und ob eine sogenannte Pfandrechtswandlung möglich ist – ein Konzept, das insbesondere im Zusammenhang mit dem Baurecht relevant ist⁹¹.

Exekution auf Superädifikate

Das Pfandrecht an einem Superädifikat wird durch pfandweise gerichtliche Beschreibung gemäß § 91 Exekutionsordnung (EO) erworben – dies jedoch nur, wenn das Superädifikat im Besitz des Schuldners ist. Ist der Besitz nicht bekannt, so muss der Schuldner gemäß

⁸⁸ OGH 19.02.2008, 5 Ob 278/07d; OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁸⁹ OGH 03.09.2024, 5 Ob 133/24f; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁹⁰ *Nemethy*, Über den Pfandrechtserwerb an Häusern auf fremdem Grunde (Superädifikaten) Teil 2, JBl 1899, 13; *Nitsch*, 2025, 37; *Köllensperger*, 2024, Rz 358.

⁹¹ *Nemethy*, JBl 1899, 13; *Nitsch*, 2025, 37.

§ 92 EO zuvor einvernommen werden. Die Regeln zur Zwangsversteigerung gelten gemäß § 238 EO auch für Superädifikate⁹².

Gemäß § 133 Abs 1 EO kann die Zwangsversteigerung eines Superädifikats – ebenso wie jene einer Liegenschaft oder eines Baurechts – zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Geldforderung beantragt werden⁹³. Die Einleitung der Exekution erfolgt auf Antrag des betreibenden Gläubigers⁹⁴.

Besonderheiten ergeben sich aus § 153a EO: Im Fall der Versteigerung eines Superädifikats tritt der Ersteher in das bestehende Nutzungsverhältnis ein. Der Grundeigentümer hat jedoch das Recht, dieses Nutzungsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass das Superädifikat auf fremdem Grund errichtet wurde und somit ein rechtliches Abhängigkeitsverhältnis zum Grundstückseigentümer besteht⁹⁵.

Allein das Eigentum am Superädifikat vermittelt kein Recht, das Grundstück weiterhin zu benutzen. Die Qualifikation als Superädifikat steht einem Räumungsanspruch nach Ende des Nutzungsverhältnisses nicht entgegen⁹⁶.

Wird jedoch ausschließlich das Grundstück enteignet, während das darauf errichtete Superädifikat im Eigentum des bisherigen Inhabers verbleibt, hat der Enteigner dennoch das Recht, die Räumung des Grundstücks zu verlangen. In diesem Fall ist er jedoch verpflichtet, dem Eigentümer des Superädifikats den hierbei entstehenden Folgeschaden zu ersetzen⁹⁷.

⁹² §§ 91, 92, 238 EO, *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁹³ *Sturm*, Die Versteigerung einzelner Realitäten, GZ 1899, 12; *Mandyczewski*, Die Zwangsversteigerung physischer Teile von Grundbuchskörpern, RZ 1904, 81; *Wolf*, Die Anmerkung der Rangordnung im Zwangsversteigerungs-, im Konkurs- und im Ausgleichsverfahren, ZBl 1933, 684.

⁹⁴ § 133 Abs. 1 EO; *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 38.

⁹⁵ § 153a EO; *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 38.

⁹⁶ OGH 22.06.2022, 6 Ob 29/22s; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁹⁷ OGH 22.10.1986, 1 Ob 574/86; *Illedits* in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶, 2023, § 418 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Teilungsklage

In der Zwangsversteigerung eines Superädifikats tritt laut § 204 EO der Ersterher automatisch in das Nutzungsverhältnis zwischen Liegenschaftseigentümer und Voreigentümer ein⁹⁸. Die neuere Rechtslage sieht vor, dass im Teilungsverfahren die Regeln der Zwangsversteigerung Anwendung finden, auch bei im Miteigentum stehenden Superädifikaten⁹⁹.

Das Nutzungsverhältnis wird gemäß § 204 EO im Zuge der Versteigerung auf den Ersterher übertragen. Die frühere Meinung, die die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers erfordert, gilt nun als überholt¹⁰⁰.

Lag dem Miteigentumsanteil kein Benutzungsrecht am Grundstück zugrunde, durfte dem Miteigentümer der Anspruch auf Teilung durch Verkauf auf Abbruch nicht genommen werden und er musste dies nicht bereits im Teilungsverfahren geltend machen¹⁰¹.

Besteht kein Nutzungsverhältnis mehr, bleibt der Anspruch auf Teilung bestehen, wobei der Verkauf oder Abbruch jederzeit verlangt werden kann¹⁰².

Die Schaffung von Wohnungseigentum an einem Superädifikat ist nicht zulässig, da es sich dabei um eine bewegliche Sache handelt¹⁰³.

⁹⁸ OGH 23.06.2020, 5 Ob 8/20t; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Zivilteilungsklage für ein Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁹⁹ BGBl. I Nr. 59/2000, Exekutionsordnungs-Novelle 2000; *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁰ OGH 23.06.2020, 5 Ob 8/20t; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰¹ OGH 24.06.1971, 1 Ob 166/71; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰² OGH 23.06.2020, 5 Ob 8/20t; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰³ *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁷ Rz 3; *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Illedits*, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Anwendbarkeit § 418 ABGB

Handelt es sich um ein Superädifikat, so findet § 418 ABGB keine Anwendung¹⁰⁴. Ist das Bauwerk aber nicht als Superädifikat erkennbar oder fehlt ein Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Erbauer, so sind § 297 bzw. § 418 ABGB maßgeblich¹⁰⁵.

Wird dem Bauführer ein befristetes Benutzungsrecht eingeräumt, mit der Auflage, dass alle Bauten sofort dem Grundeigentümer zufallen und dem Bauführer nur ein Fruchtgenussrecht gewährt wird, liegt kein Superädifikat vor¹⁰⁶.

Hat jemand in Unkenntnis des Grundeigentümers auf fremdem Grund ein Superädifikat errichten lassen, so erwirbt er Eigentum am Material, nicht aber am Bauwerk als Superädifikat. Ein späterer Verkauf durch den Erbauer an den Grundeigentümer begründet kein Eigentum am Superädifikat¹⁰⁷.

¹⁰⁴ OGH 22.03.1994, 6 Ob 67/94, SZ 67/61; *Illedits* in Schwimann/Neumayr, 2023, § 418 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁵ OGH 22.03.1994, 6 Ob 67/94, SZ 67/1; *Illedits* in Schwimann/Neumayr, 2023, § 418 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁶ OGH 15.09.1993, 3 Ob 158/93; *Illedits* in Schwimann/Neumayr, 2023, § 418 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁷ OGH 24.11.1950, 3 Ob 541/50; *Illedits* in Schwimann/Neumayr, 2023, § 418 ABGB; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

IV. Das Baurecht

Das Baurecht ist ein zeitlich begrenztes, dingliches Recht, das es einer Person erlaubt, auf dem Grundstück eines anderen ein Bauwerk zu errichten oder dieses dort zu behalten. Innerhalb der Dauer dieses Baurechtes steht das Eigentum am Gebäude dem Bauberechtigten und nicht dem Grundeigentümer zu. Damit stellt das Baurecht eine Ausnahme von dem im Sachenrecht geltenden Prinzip "superficies solo cedit" dar, nach dem normalerweise das Eigentum am Boden auch das Eigentum an darauf errichteten Gebäuden umfasst¹⁰⁸.

Wesen und Charakter

Nach den Grundsätzen der §§ 294 und 297 ABGB folgt das Eigentum am Bauwerk grundsätzlich dem Liegenschaftseigentum, da Gebäude als unselbstständige Bestandteile des Grundstücks gelten. Das Baurecht - ebenso wie das Superädifikat - durchbricht diesen Grundsatz. Nach § 1 Abs 1 BauRG kann ein Grundstück mit einem Baurecht (= veräußerliches, vererbliches und dingliches Recht) belastet werden, das es dem Berechtigten erlaubt, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben¹⁰⁹.

Kommt es zur Einräumung eines Baurechts, so sind das Eigentum am Grundstück und jenes am Bauwerk getrennt: Der Grundeigentümer bleibt Eigentümer des Bodens, während das Bauwerk im Eigentum des Bauberechtigten steht. Die Liegenschaft und das Bauwerk stellen dabei zwei getrennte unbewegliche Rechtsobjekte dar. Ohne abweichende Regelungen kommen dem Bauberechtigten die Rechte eines Fruchtnießers am Grundstück zu¹¹⁰. Der Grundstückseigentümer behält die Möglichkeit, seine Liegenschaft zu veräußern, zu belasten oder zu vererben. Gleichzeitig tritt der

¹⁰⁸ § 1 und § 6 Abs. 2 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, Praxisleitfaden Grundbuchsrecht, 2024, Rz 345-355.

¹⁰⁹ § 1 Abs. 1 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁰ § 6 Abs 2 BauRG,; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

Bauberechtigte nach § 1120 ABGB im Wege des sogenannten Bestandrechtseintritts in bestehende Mietverträge am Grundstück ein¹¹¹.

Baurechte werden nach § 6 Abs 1 BauRG als unbewegliche Sachen behandelt, und die darauf errichteten Bauwerke gelten als unselbstständige Bestandteile des Baurechts (Zugehör)¹¹². Daher kann ein Bauwerk nicht separat von dem Baurecht verkauft oder verpfändet werden, sondern ist stets an dieses gebunden. Das Baurecht an sich kann übertragen oder von mehreren Personen gemeinsam gehalten werden. Zudem kann nach § 6a BauRG sogar Wohnungseigentum am Baurecht begründet werden, sogenanntes Baurechtswohnungseigentum, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 gilt hier sinngemäß. Baurecht nur an einem Teil des Gebäudes, beispielsweise an einem Stockwerk ist gemäß § 1 Abs. 3 BauRG unzulässig¹¹³.

Begründung

Baurechte werden üblicherweise durch einen Vertrag (Baurechtsvertrag) begründet, wobei in der Regel zu entrichtende Leistungen (Bauzins) vereinbart werden¹¹⁴. Als rechtliche Grundlage kommen aber auch ein Testament, eine gerichtliche Entscheidung oder gegebenenfalls eine Enteignung in Frage¹¹⁵.

Das Baurecht muss stets auf bestimmte Zeit bestellt werden, die mindestens zehn Jahre, maximal jedoch hundert Jahre betragen darf¹¹⁶. Die Verlängerung bis zur Höchstdauer sowie eine erneute Verlängerung bzw. Bestellung sind möglich¹¹⁷. Gemäß § 4 BauRG

¹¹¹ OGH 29.06.2006, 6 Ob 121/06x = Zak 2006/535, 315; RS0120874; *Jauk*, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹² OGH 18.06.1997, 3 Ob 2032/96m = SZ 70/114; RS0108047; *Jauk*, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹³ § 1 Abs. 3 BauRG; *Nitsch*, 2025, 43; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁴ § 3 Abs 2 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁵ *Spruzina*, 2006, 28; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁶ *Kolmasch, Sporer*, Beginn und Laufzeit eines Baurechtsvertrags, *immolex* 2022/41, 98, Zak 2022/257; *Dervić*, Mindest- und Höchstbindungsdauer bei der Bestellung eines Baurechts, *RdW* 2022/493; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁷ § 3 Abs. 1 BauRG; OGH 27.08.1996, 5 Ob 135/95 = SZ 69/191; RS0103290; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

kann das Baurecht nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden. Auch das Erlöschen des Baurechts aufgrund Zahlungsverzugs kann nur für den Fall vereinbart werden, dass der Bauzins für mindestens zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht beglichen wird.

Das Baurecht entsteht erst mit dessen Eintragung (Modus) im Grundbuch, konkret im Lastenblatt des betroffenen Grundbuchskörpers (Stammeinlage)¹¹⁸. Gleichzeitig ist für das Baurecht eine eigenständige Grundbucheinlage (Baurechtseinlage) zu eröffnen, in die alle Veränderungen am Baurecht selbst, wie bspw. Verkauf oder Belastung, eingetragen werden¹¹⁹. In dieser Baurechtseinlage ist der Baurechtsberechtigte als Eigentümer des Baurechts eingetragen. Die Eintragung ist beim sachlich und örtlich zuständigen Bezirksgericht zu beantragen¹²⁰.

Regelmäßig kann ein Baurecht nur an einem kompletten Grundbuchskörper begründet werden¹²¹. Soll das Baurecht nur für einzelne Grundstücke innerhalb eines Grundbuchskörpers gelten, sind diese gesondert abzuschreiben und in eine neue Einlage zu übertragen.¹²²

Sowohl bei der Begründung als auch bei späteren Veränderungen dürfen weder Pfandrechte noch andere auf eine Geldzahlung gerichtete oder baurechtswidrige Belastungen dem Baurecht im Rang vorgehen¹²³. Bei der Eintragung ist deshalb stets auf entsprechende Vorrangseinräumungen zu achten.

Die Begründung eines Baurechts auf der eigenen Liegenschaft ist nach der Rechtsprechung nicht zulässig, da das Baurecht ein dingliches Recht zur Bebauung eines

¹¹⁸ § 5 Abs 1 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹¹⁹ § 5 Abs 2 S 3/4 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹²⁰ Art. 3 BauRG Abs. 6; *WKO*, Bauwerke auf fremdem Grund (Baurecht und Superädifikat), [Bauwerke auf fremdem Grund \(Baurecht und Superädifikat\) - WKO](#), Zugriff am 20.10.2025; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹²¹ § 5 Abs 2 S 1 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355

¹²² § 7 Abs 1 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355

¹²³ § 5 Abs 2 S 2 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355

fremden Grundstücks darstellt. Es setzt somit voraus, dass der Bauberechtigte nicht Eigentümer der betroffenen Liegenschaft ist¹²⁴.

In der Lehre ist diese Auffassung umstritten. Einige Stimmen halten es für denkbar, unter bestimmten Voraussetzungen ein Baurecht auch auf eigenem Grund zu begründen. Unstrittig ist jedoch, dass durch die nachträgliche Vereinigung von Baurecht und Liegenschaftseigentum in einer Hand ein sogenanntes Eigentümerbaurecht entsteht. In diesem Fall liegt ein nachträgliches Baurecht an der eigenen Liegenschaft vor, das rechtlich anerkannt ist¹²⁵.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45208 St. Peter
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 1189

```
*****
Letzte TZ 1794/2019
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 1190
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
      GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
      636/26  G  GST-Fläche        *      65999
              Bauf.(10)           41270
              Sonst(50)           24729  Stahlstraße 60

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
  3  a  798/2001 2012/2008 BAUPLATZ auf Gst 636/26
        Bescheid 27. 04. 1998, GZ 501/U950273D
        Bescheid 2000-08-08, GZ 501/U950273E
        Bescheid 2005-07-06, GZ 501/B-U050060B
        Bescheid 2007-07-24, GZ 501/B-U070115E

  6  b  gelöscht
***** B *****
  1  ANTEIL: 1/1
      voestalpine Stahl GmbH (FN 78052h)
      ADR: Voestalpine-Str. 3, Linz 4020
      a 772/1992 Urkunde 1987-12-18 Eigentumsrecht
      b 798/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 911
```

Stammeinlage¹²⁶

¹²⁴ *Jauk*, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 51; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹²⁵ *Jauk*, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 51; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹²⁶ Grundbuchsauszug KG 45208, EZ 1189 vom 04.08.2025.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45208 St. Peter
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 1190

```
*****
Letzte TZ 339/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
BAURECHT BIS 30.05.2045 an EZ 1189
***** A2 *****
  1 a 1927/2001 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 1189
***** B *****
    1 ANTEIL: 1/1
      Industrie-Logistik-Linz GmbH (FN 253283a)
      ADR: Stahlstraße 60, Linz 4031
      d 4383/2005 Vorkaufsrecht
      e 1604/2007 Vorkaufsrecht
      f 339/2014 Sacheinlage- und Vermögensübernahmevertrag 2013-07-03 Baurecht
***** C *****
  2 a 1927/2001
      REALLAST Verpflichtung Zahlung Bauzins 1,851.072,--
      jährlich gem Pkt II Baurechtsvertrag 1995-11-06 für
      VOEST-ALPINE-STAHL LINZ GmbH
  3 a 4383/2005
      VORKAUFSSRECHT gem Pkt II Vereinbarung 2005-03-13 für
      voestalpine Stahl GmbH (FN 78052h)
  4 a 1604/2007
      VORKAUFSSRECHT gem Pkt IX Abs 2 Vertrag 2007-02-01 für
      voestalpine Stahl GmbH (FN 78052h)
  5 a 1604/2007
      REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung eines jährl
      Bauzinses von EUR 115.864,05,-- gem Pkt II Vertrag
      2007-02-01 für voestalpine Stahl GmbH (FN 78052h)

***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Baurechtseinlage¹²⁷

¹²⁷ Grundbuchsauszug KG 45208, EZ 1190 vom 04.08.2025.

Übertragung des Baurechts

Das Baurecht ist ein selbstständiges, dingliches Recht, das gemäß § 1 BauRG übertragbar, vererbbar und verpfändbar ist. Die Übertragung erfolgt durch Einverleibung in das Grundbuch, wobei das Baurecht eine eigene Grundbuchseinlage hat. Diese Eintragung stellt den erforderlichen Modus der Eigentumsübertragung dar. Im Fall der Übertragung eines bestehenden Baurechts bleibt dieses als dingliches Recht grundsätzlich unverändert bestehen. Es kann somit auch weiterveräußert oder vererbt werden, ohne dass seine rechtliche Qualität verloren geht¹²⁸.

Strittig ist, ob mit der grundbücherlichen Übertragung des Baurechts auch die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses automatisch auf den Erwerber übergeht und, ob der ursprüngliche Bauberechtigte weiterhin für die Zahlung des Bauzinses haftet, falls der neue Bauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht erfüllt. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert die Zustimmung des Grundeigentümers bei Übertragungen einzuholen.

Diese Fragen sind insbesondere dann relevant, wenn der Baurechtsvertrag keine klaren Regelungen zur Haftung und zur Übernahme bestehender Verpflichtungen enthält. Es wird daher empfohlen, entsprechende vertragliche Klarstellungen vorzunehmen, insbesondere den Grundeigentümer miteinzubinden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Vertragsinhalte Baurechtsvertrag

Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung eines Baurechts empfiehlt es sich, bestimmte Regelungsinhalte ausdrücklich festzuhalten, um eine klare und rechtssichere Grundlage für die langfristige Rechtsbeziehung zu schaffen. So sollte der konkrete Zweck der Baurechtseinräumung definiert werden, etwa ob das Baurecht zur Errichtung eines Neubaus oder zur Nutzung eines bereits bestehenden Bauwerks dient. Bei entgeltlicher Einräumung ist der Bauzins samt Zahlungsmodalitäten vertraglich zu regeln. Darüber

¹²⁸ OGH 18.06.1997, 3 Ob 2032/96m; *Jauk*, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*: Baurechtsgesetz – Kommentar, 1. Auflage, Linde Verlag, Wien, 2021, Rz 218–220; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

hinaus kann eine Wertsicherungsklausel vereinbart werden, wobei zu beachten ist, dass eine Indexierung an den Wert des Grundstücks gesetzlich unzulässig ist¹²⁹.

Ebenso sollten die Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten der Parteien geregelt werden, wobei sich diese auch auf gemeinsam genutzte Flächen wie Zufahrtswege erstrecken können. Die Verteilung der Betriebskosten, insbesondere hinsichtlich öffentlicher Abgaben und infrastruktureller Leistungen, ist ebenfalls vertraglich zu bestimmen. Zur Absicherung der Verpflichtungen des Baurechtsnehmers kann eine Reallast zugunsten des Grundstückseigentümers im Lastenblatt der Baurechtseinlage eingetragen werden. Schließlich empfiehlt sich eine Regelung über die Entschädigung des Baurechtsnehmers für bauliche Aufwendungen im Falle des Erlöschens des Baurechts, insbesondere wenn das Bauwerk nach Vertragsende in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht.¹³⁰

Rechtsstellung des Baurechtsberechtigten

Der Baurechtsnehmer ist in seiner Rechtsstellung dem Eigentümer weitgehend gleichgestellt. Er kann über das Baurecht verfügen, es vermieten, veräußern oder mit Hypotheken belasten. Auch die Begründung von Wohnungseigentum im Bauwerk ist zulässig. Der wirtschaftliche Nutzen des Baurechts liegt insbesondere in der Möglichkeit der Belehnung, sofern dies vertraglich nicht ausgeschlossen wurde¹³¹.

¹²⁹ § 3 Abs. 2 BauRG; Köllensperger, 2024, Rz 345-355; *Wirtschaftskammer Österreich (WKO)*: Bauwerke auf fremdem Grund (Baurecht und Superädifikat), <https://www.wko.at/vertragsrecht/bauwerke-fremdem-grund>, Zugriff am 20.10.2025.

¹³⁰ Köllensperger, 2024, Rz 345-355; *Wirtschaftskammer Österreich (WKO)*, <https://www.wko.at/vertragsrecht/bauwerke-fremdem-grund>, Zugriff am 20.10.2025.

¹³¹ § 6 Abs. 2 BauRG; Jauk, Baurecht (Stand 16.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); Köllensperger, 2024, Rz 345-355; *Wirtschaftskammer Österreich (WKO)*, <https://www.wko.at/vertragsrecht/bauwerke-fremdem-grund>, Zugriff am 20.10.2025.

Erhöhter Bestandschutz des Baurechts

Das Baurecht genießt besonderen Bestandsschutz, wie etwa das Verbot auflösender Bedingungen: Nach § 4 Abs 1 BauRG darf das Baurecht nicht unter eine auflösende Bedingung gestellt werden.

Gemäß § 4 Abs 2 BauRG darf das Erlöschen des Baurechts wegen Zahlungsverzugs nur für den Fall eines mindestens zweijährigen Bauzinsrückstands vereinbart werden.

Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten und Rücktrittsrechte im Vertrag sind ausgeschlossen¹³².

Nach ständiger Rechtsprechung¹³³ sind Kündigungsklauseln, über die Regelung des § 4 Abs 2 BauRG hinaus, grundsätzlich unzulässig und verhindern zunächst die Verbuchung des Baurechts. Nur wenn die im Vertrag vereinbarten Gründe zur Kündigung denselben Stellenwert wie der zweijährige Rückstand haben, können sie anerkannt werden – dies entscheidet jedoch nicht das Grundbuchsgericht, sondern der zuständige Zivilrichter.

Belastung des Baurechts

Das Baurecht ist rechtlich einer künstlichen Liegenschaft gleichgestellt¹³⁴. Deshalb kann es, ähnlich wie eine gewöhnliche Liegenschaft, mit dinglichen Rechten belastet werden: Dazu zählen insbesondere Pfandrechte, Reallasten sowie Grunddienstbarkeiten, die sowohl zugunsten als auch zulasten eines Baurechts bestellt werden dürfen.

¹³² OGH 01.03.1989, 1 Ob 35/89 = SZ 63/3; OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z = Zak 2019, 378 = immolex 2020/31, 93; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 9 Ob 32/19z = Zak 2019/680 (*Kolmasch*); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹³³ OGH 21.07.2004, 5 Ob 152/03v = RdW 2004, 212; OGH 17.12.2012, 5 Ob 122/12w = Zak 2013, 118; OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z = Zak 2019, 378 = immolex 2020/31, 93; RS0118460; RS0118461; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); OGH 9 Ob 32/19z = Zak 2019/680 (*Kolmasch*); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹³⁴ *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122); *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

Beispielsweise können die Parteien eines Baurechtsvertrags zur Sicherung des vereinbarten Bauzinses entweder ein Pfandrecht oder eine Reallast in die Baurechtseinlage eintragen lassen¹³⁵.

Bei der Bestellung eines Pfandrechts sind Eintragungsgebühren zu entrichten; die Eintragung einer Reallast ist im Gegensatz dazu kostenlos.

Beendigung des Baurechts

Das Baurecht kann gemäß § 1 BauRG ausschließlich befristet eingeräumt werden. Die Beendigung erfolgt daher regelmäßig durch das Erreichen der vereinbarten Dauer. In diesem Fall erlischt das Baurecht mit absoluter Wirkung. Das bedeutet, dass auch alle damit verbundenen dinglichen Rechte – wie Pfandrechte – untergehen. Das Eigentum am Bauwerk fällt automatisch an den Grundeigentümer zurück. Hinsichtlich einer Entschädigung für den Bauberechtigten kann eine vertragliche Regelung getroffen werden. Fehlt eine solche Vereinbarung, kommt § 9 Abs. 2 BauRG zur Anwendung, wonach dem Bauberechtigten ein Anspruch auf 25% des vorhandenen Bauwertes zusteht. Bestehende Pfandrechte und andere dingliche Rechte wandeln sich in einen Anspruch auf die Entschädigungssumme um (Pfandrechtswandlung)¹³⁶.

Vor Ablauf der vereinbarten Dauer kann das Baurecht auch durch Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauberechtigten beendet werden. Eine solche vorzeitige Auflösung ist jedoch nur mit relativer Wirkung möglich, wenn die Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Pfandgläubiger oder sonstigen dinglich Berechtigten fehlt. In diesem Fall entfaltet die Löschung des Baurechts nur zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien Wirkung. Die bestehenden Pfandrechte bleiben davon unberührt. Pfandgläubiger behalten ihre Rechte und können etwa eine Zwangsversteigerung des Baurechts verlangen. In einem solchen Fall lebt das Baurecht für den Erwerber wieder

¹³⁵ Höller in Kodek, Kommentar zum Grundbuchsrecht², 2016, § 9 GBG Rz 26; Wagner/Ecker in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³, § 435 ABGB, Rz 11; Jauk, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); Köllensperger, 2024, Rz 345-355.

¹³⁶ § 9 BauRG; Jauk, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); Nitsch, 2025, 55; Köllensperger, 2024, Rz 345-355.

auf und besteht bis zum Ablauf der ursprünglich vereinbarten Dauer fort. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt gemäß § 8 BauRG so, dass die Löschung erst mit dem Erlöschen der Rechte der dinglich Berechtigten wirksam wird¹³⁷.

Eine weitere Möglichkeit der Beendigung besteht bei qualifiziertem Zahlungsverzug. Gemäß § 4 Abs. 2 BauRG kann eine vorzeitige Auflösung des Baurechts vereinbart werden, wenn der Bauberechtigte mit der Zahlung des Bauzinses mindestens zwei aufeinanderfolgende Jahre im Rückstand ist oder ein vergleichbar schwerwiegender Grund vorliegt¹³⁸. Nach aktueller Rechtsprechung und Lehre führt ein solcher Zahlungsverzug jedoch nicht automatisch zum Erlöschen des dinglichen Rechts, sondern begründet lediglich einen Löschungstitel zugunsten des Grundeigentümers. Die tatsächliche Löschung des Baurechts setzt auch hier die Zustimmung aller dinglich Berechtigten voraus, andernfalls bleibt das Baurecht als sogenanntes „Eigentümerbaurecht“ bestehen¹³⁹.

¹³⁷ § 8 BauRG; § 9 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 55; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹³⁸ § 4 Abs. 2 BauRG; Nach der jüngeren Rsp und hL führt das „Erlöschen“ des Baurechts wegen qualifizierten Zahlungsverzugs iSd § 4 Abs 2 BauRG nicht ipso iure zum Untergang der dinglichen Rechtsposition des Bauberechtigten, sondern begründet nur einen Löschungstitel für den Grundeigentümer: 1 Ob 90/13m = SZ 2013/76; RIS-Justiz RS0129004; *Wagner/Ecker* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³ § 435 ABGB, Rz 12; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

¹³⁹ § 9 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 51; *Köllensperger*, 2024, Rz 345-355.

V. Abgrenzung Superädifikat zum Baurecht

Der aus dem römischen Recht stammende Grundsatz „*Superficies solo cedit*“, der in § 297 ABGB verankert ist, besagt, dass das Eigentum am Grund auch das Eigentum an den darauf errichteten Bauwerken umfasst¹⁴⁰. Demnach gilt grundsätzlich, dass alle fest mit dem Boden verbundenen Bauwerke als unselbstständige Bestandteile der Liegenschaft anzusehen sind. Das ABGB geht davon aus, dass Bauwerke, die mit der Absicht der dauerhaften Belassung errichtet werden, rechtlich untrennbar mit dem Grundstück verbunden sind und somit in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers übergehen¹⁴¹.

Dieser Grundsatz beruht auf dem Gedanken der rechtlichen Einheit von Grund und Boden mit den darauf befindlichen Bauwerken. Durchbrochen wird dieses Prinzip jedoch in zwei gesetzlich anerkannten Ausnahmefällen: dem Superädifikat und dem Baurecht. Beide Konstruktionen ermöglichen es, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten, ohne dass dieses automatisch in das Eigentum des Grundeigentümers übergeht¹⁴².

Zweck beider Instrumente ist somit die Ermöglichung der Sonderrechtsfähigkeit, dies bedeutet, dass ein Auseinanderfallen von Eigentum am Grund und Eigentum am Bauwerk möglich ist. In beiden Fällen kommt es zu einer Trennung zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum am Bauwerk¹⁴³.

Gemäß § 435 ABGB liegt ein Superädifikat dann vor, wenn ein Bauwerk auf fremdem Grund in der erkennbaren Absicht errichtet wird, dass es nicht dauerhaft dort verbleiben soll. Das Eigentum am Bauwerk verbleibt in diesem Fall beim Errichter, obwohl dieser nicht Eigentümer des Grundstücks ist¹⁴⁴.

Beim Baurecht hingegen handelt es sich gemäß der Definition in § 1 Abs. 1 BauRG um ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht, das dem Bauberechtigten erlaubt,

¹⁴⁰ § 297 ABGB; *Riss* in Bydlinski/Perner/Spitzer (Hrsg), Kommentar zum ABGB⁷, 2023, § 297 ABGB.

¹⁴¹ *Koziol/Welser*, Grundriss des bürgerlichen Rechts I, 15. Auflage, 2018, 293 ff; *Kall*, Superädifikat und Baurecht – Bauwerke auf fremdem Grund, in: Österreichische Bauzeitung 11/2023, 32; *Riss* in Bydlinski/Perner/Spitzer, 2023, § 297 ABGB.

¹⁴² *Koziol/Welser*, 2018, § 297; *Kall*, 11/2023, 32.

¹⁴³ *Koziol/Welser*, 2018, § 297; *Spielbüchler* in Rummel, ABGB³, § 297 Rz 4–5, Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage, Band II/1, Wien: Manz, 2000.

¹⁴⁴ *Bydlinski/Perner/Spitzer*, 2023, § 435 Rz 1–3; *Illedits* in Schwimann/Neumayr, 2023, § 435 ABGB.

auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten¹⁴⁵. Auch hier bleibt das Grundstück im Eigentum des Liegenschaftseigentümers, während das Recht zur Bebauung und das Eigentum am Bauwerk beim Bauberechtigten liegen.¹⁴⁶

Beim Baurecht wird das Bauwerk als unselbstständiger Bestandteil des (selbstständigen) Baurechts und damit als unbewegliche Sache definiert¹⁴⁷. Beim Superädifikat hingegen wird das Bauwerk als bewegliche und selbstständige Sache gesehen¹⁴⁸, was erhebliche rechtliche Unterschiede bei der Behandlung und Sicherung des Eigentums mit sich bringt.

Die Begründung und somit der Modus zur Erlangung des Eigentumsrechts erfolgt beim Baurecht durch Eintragung ins Grundbuch des Grundstücks, zudem wird eine eigene Baurechtseinlage gebildet und als selbstständiger Grundbuchkörper behandelt¹⁴⁹. Ein sogenanntes Unterbaurecht, ein Baurecht am Baurecht, ist nach der Rechtsprechung unzulässig, obwohl ein Teil der Lehre dies gegenteilig sieht¹⁵⁰.

Beim Superädifikat hingegen ist zu unterscheiden, ob es sich um den erstmaligen oder derivativen Erwerb von Eigentum am Superädifikat. Beim erstmaligen Erwerb erfolgt der Eigentumserwerb durch Bauführung, eine Urkundenhinterlegung ist nicht erforderlich, die Ersichtlichmachung im Grundbuch hat nur deklarative Wirkung¹⁵¹. Beim derivativen Eigentumserwerb ist die Urkundenhinterlegung für den Erwerb des Eigentums erforderlich¹⁵², dabei muss der Überbau aus den hinterlegten Unterlagen eindeutig

¹⁴⁵ *Spielbüchler* in Rummel, 2000, § 297 Rz 4–5; *Dobler/Prader* in Prader/Spörer/Dobler (Hrsg), Baurechtsgesetz, 2022, § 1 BauRG.

¹⁴⁶ *Kall*, 11/2023, 32; *Dobler/Prader* in Prader/Spörer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

¹⁴⁷ *Jauk*, (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Dobler/Prader* in Prader/Spörer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

¹⁴⁸ OGH, 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Illedits*, Superädifikat (Stand 07.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁴⁹ § 5 BauRG; *Jauk*, (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁵⁰ *Dobler/Prader* in Prader/Spörer/Dobler, 2022, § 1 BauRG;

Hofmeister/Rechberger in Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund¹ Rz 35.

¹⁵¹ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v, RS 0011245, Ein Superädifikat liegt vor, wenn ein Bauwerk auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wird, dass es nicht dauernd dort verbleiben soll; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁵² RS0010982, Eigentumsübertragung an einem Superädifikat durch Urkundenhinterlegung; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

identifizierbar sein¹⁵³, bspw. durch einen Plan oder einer detaillierten Beschreibung des Bauwerks. Eine Zustimmung des Grundeigentümers ist dazu nicht erforderlich¹⁵⁴.

Weiters ist beim Baurecht eine nachträgliche Begründung und somit eine nachträgliche Sonderrechtsfähigkeit zulässig¹⁵⁵. Beim Superädifikat hingegen ist eine nachträgliche Begründung der Sonderrechtsfähigkeit nicht zulässig¹⁵⁶.

	Baurecht	Superädifikat
Zweck?	Sonderrechtsfähigkeit	Sonderrechtsfähigkeit
beweglich/unbeweglich?	- unbewegliche Sache - Bauwerk = unselbständiger Bestandteil des Baurechts => unbeweglich	bewegliche Sache
Begründung – modus	- Eintragung im Grundbuch! - Zudem: Eigene Baurechtseinlage (Behandlung wie selbständiger Grundbuchskörper) - Unterbaurecht (Baurecht am Baurecht) möglich!	- Bauführung - Übertragung: Urkundenhinterlegung
Nachträgliche Begründung?	Zulässig, nachträgliche Sonderrechtsfähigkeit!	unzulässig

¹⁵⁷ *Nitsch*, Unterschiede Baurecht und Superädifikat

Ein Baurecht kann nur befristet eingeräumt werden, mit einer Befristung zwischen 10 – 100 Jahren, die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung kann im Vertrag vorgesehen werden¹⁵⁸. Beim Superädifikat ist darauf zu achten, dass es nicht stets darauf bleiben soll¹⁵⁹. Während das Baurecht dem Berechtigten langfristige Sicherheit bietet, ist das Superädifikat somit flexibler und eignet sich insbesondere für kurzfristige gewerbliche Nutzungen¹⁶⁰.

¹⁵³ RS0130030, Anforderungen an die Urkundenhinterlegung zur Eigentumsübertragung eines Superädifikats – Identifizierbarkeit des Bauwerks erforderlich; *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁵⁴ *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at); *Nitsch*, 2025, 35.

¹⁵⁵ *Spielbüchler* in Rummel, ABGB³, 2000, § 297 Rz 5.

¹⁵⁶ *Iro*, Bürgerliches Recht IV – Sachenrecht, 6. Auflage, 2016, 272–273; wobl 2023/73, wobl 2023, Heft 4 vom 26.04.2023, 174; *Kletecka/Rechberger/Zitta*, 2004, 25–27.

¹⁵⁷ *Nitsch*, 2025, 46.

¹⁵⁸ § 3 Abs. 1 BauRG; *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, 2021, § 3 Rz 1–4; *Dervić*, RdW 2022/493.

¹⁵⁹ *Koziol/Welser*, 2018, 297; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁶⁰ *Kletecka/Rechberger/Zitta*, 2004, 35–38; *Bydlinski*, Superädifikate, NZ 2001, 305–312.

Das Baurecht ist vererblich, veräußerlich und pfandrechtlich belastbar wie eine Liegenschaft. Insbesondere können auf einem Baurecht auch Wohnungseigentum oder Dienstbarkeiten begründet werden. Der Bauberechtigte hat umfassende Verfügungsrechte über das Recht sowie über das darauf errichtete Bauwerk.

Das Superädifikat ist demgegenüber nur als bewegliche Sache übertragbar und kann ebenfalls verpfändet werden. Allerdings besteht keine Möglichkeit zur grundbücherlichen Absicherung (nur in der Urkundsammlung) oder zur Begründung von Wohnungseigentum¹⁶¹. Das reduziert seine wirtschaftliche Verwertbarkeit im Vergleich zum Baurecht erheblich¹⁶².

Im Rahmen des Baurechts ist die Entrichtung eines sogenannten Bauzinses an den Grundeigentümer üblich, wenngleich gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben. Diese wiederkehrende Leistung kann vertraglich ausgestaltet und wertsicher vereinbart werden¹⁶³. Beim Superädifikat ist eine derartige Entgeltpflicht nicht systemimmanent, sondern allenfalls vertraglich regelbar. In der Praxis wird das Superädifikat meist unentgeltlich oder gegen Einmalzahlung eingeräumt und nur für die Nutzung der Grundfläche ein Bestandszins vereinbart¹⁶⁴.

Das Baurecht ist auf bestimmte Zeit befristet und endet automatisch mit Ablauf der vereinbarten Dauer oder bei qualifiziertem Zahlungsverzug¹⁶⁵. Mit Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk kraft Gesetzes an den Grundeigentümer, wobei dem Bauberechtigten unter bestimmten Voraussetzungen eine gesetzliche Entschädigung in Höhe von 25 % des Bauwertes zusteht¹⁶⁶.

Das Superädifikat endet demgegenüber mit dem tatsächlichen Wegfall des Gebäudes, etwa durch Abriss, Untergang oder dauerhafte Verbindung mit dem Grundstück. Eine automatische Übertragung an den Grundeigentümer ist nicht vorgesehen. Eine

¹⁶¹ Kletecka/Rechberger/Zitta, 2004, 35–40; Jauk, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁶² Iro, 2016, 271–273; Nordmeyer, Das Pfandrecht an Superädifikaten, JBl 2020, 78–85.

¹⁶³ Sporer, Bauzins und Vertragsgestaltung beim Baurecht, immoLex, 2021/56, 145; Dobler/Prader in Prader/Sporer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

¹⁶⁴ Bydliński, 2001, 305–312; Kletecka/Rechberger/Zitta, 2004, 40–43.

¹⁶⁵ §§ 3, 4 BauRG; Dobler/Prader in Prader/Sporer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

¹⁶⁶ § 9 BauRG; Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, 2021, §§ 3, 4, 9 Rz 1–10; Dobler/Prader in Prader/Sporer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

Entschädigungspflicht besteht nur, wenn dies vertraglich vereinbart wurde¹⁶⁷. Die Rechtsposition des Superädifikatsinhabers ist daher weniger abgesichert und unterliegt keinen besonderen Schutzbestimmungen¹⁶⁸.

Ein wesentlicher Vorteil des Baurechts liegt in seiner grundbücherlichen Erfassbarkeit, die eine klare rechtliche Zuordnung, Publizität und hohe Verkehrsfähigkeit gewährleistet. Darüber hinaus sieht das Baurechtsgesetz einen besonderen Bestandsschutz vor: Weder auflösende Bedingungen noch Kündigungsrechte sind zulässig¹⁶⁹. Das Superädifikat ist hingegen nicht im Grundbuch eintragbar, was zu einer geringeren Rechtssicherheit und eingeschränktem Drittschutz führt. Auch besteht kein gesetzlicher Kündigungsschutz oder Bestandsschutz, was die Rechtsposition des Superädifikatsinhabers im Vergleich zum Baurechtsnehmer deutlich schwächt¹⁷⁰.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl das Baurecht als auch das Superädifikat die Trennung zwischen Grundeigentum und Bauwerk ermöglichen. Während das Baurecht ein ausgereiftes, umfassend geregeltes dingliches Recht mit hoher Rechtssicherheit und Verwertbarkeit darstellt, handelt es sich beim Superädifikat um eine bloße faktische Eigentumsposition mit deutlich geringerem rechtlichem Schutz. Die Wahl zwischen beiden Konstruktionen hängt wesentlich vom wirtschaftlichen Zweck, der angestrebten Dauer der Nutzung sowie vom gewünschten Maß an rechtlicher Absicherung ab.

Steuerrechtliche Behandlung Baurecht und Superädifikat

Die steuerliche Behandlung von Baurecht und Superädifikat weist erhebliche Unterschiede auf, die sich insbesondere in den Bereichen Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer, Umsatzsteuer sowie bei der Absetzung für Abnutzung zeigen. Diese

¹⁶⁷ *Spielbüchler* in Rummel, 2000, § 435 Rz 4-5; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁶⁸ *Kletecka/Rechberger/Zitta*, 2004, 48-50; *Engelhart* in Hofmeister/Rechberger/Zitta, 1996, Rz 13-15.

¹⁶⁹ § 4 BauRG, *Dobler/Prader* in Prader/Sporer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

¹⁷⁰ *Engelhart* in Hofmeister/Rechberger/Zitta, 1996, Rz 13-15; *Dobler/Prader* in Prader/Sporer/Dobler, 2022, § 1 BauRG.

Unterschiede sind für die Vertragsgestaltung und die wirtschaftliche Bewertung von entscheidender Bedeutung.

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Die Bestellung eines Baurechts stellt gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG einen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang dar. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich der kapitalisierte Wert des Bauzinses gemäß § 15 BewG, mindestens jedoch der gemeine Wert des Baurechts. Bei entgeltlicher Einräumung, bspw. gegen Bauzins, wird die Summe der abgezinsten Bauzinse herangezogen, höchstens das 18-fache des Jahreszinses. Der Steuersatz beträgt 3,5 %, bei unentgeltlichen Übertragungen kommt der Stufentarif (0,5 % / 2 % / 3,5 %) zur Anwendung¹⁷¹.

Demgegenüber ist die Errichtung eines Superädifikats grundsätzlich nicht grunderwerbsteuerpflichtig. Allerdings fällt bei dem zugrunde liegenden Grundnutzungsvereinbarung regelmäßig eine Bestandsvertragsgebühr in Höhe von 1 % an, berechnet vom dreifachen Jahreswert bei unbefristeten Verträgen bzw. vom Vielfachen des Jahreswertes (maximal 18-fach) bei befristeten Verträgen¹⁷².

Von der erstmaligen Begründung eines Baurechts oder Superädifikats ist deren spätere Übertragung zu unterscheiden. Erfolgt die Veräußerung eines bereits bestehenden Baurechts oder die Weitergabe eines Superädifikats, so stellt dies jeweils einen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang dar¹⁷³.

¹⁷¹ Beiser in Prader/Sporer/Dobler (Hrsg), Baurechtsgesetz, 2022, XI. Baurechte in der Grunderwerbsteuer, Rz 93-100; Schmaranzer, Die grunderwerbsteuerliche Behandlung und steuerliche Abschreibungsdauer von Baurechten, in: Linde Media Plus+ Steuerrecht, 15.05.2020, online abrufbar unter <https://lindemedia.at/plus/die-grunderwerbsteuerliche-behandlung-und-steuerliche-abschreibungsdauer-von-baurechten>, Zugriff am 26.09.2025.

¹⁷² Kletecka/Rechberger/Zitta, 2004, 60-63; VwGH 16 0109/2003 = ÖStZB 2005/144.

¹⁷³ Straussberger/Osztoivits, Grunderwerbsteuer sparen durch Einräumung von Baurechten und Superädifikaten, LBG Österreich, Steuernews vom 8.01.2019, online abrufbar unter https://www.lbg.at/servicecenter/lbg_steuertipps_praxis/grunderwerbsteuer_sparen_durch_einraeu_mg_von_baurechten_und_superaedifikaten/index_ger.html, Zugriff am 26.09.2025; Helnwein/Formanek, Grunderwerbsteuer (Stand 04.09.2024, Lexis Briefings in lexis360.at).

Einkommensteuer (ESt)

Beim Baurecht sind die vom Baurechtsnehmer gezahlten Bauzinse beim Baurechtsgeber als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entsprechend § 28 EStG steuerpflichtig. Für den Baurechtsnehmer sind die Herstellungskosten des Gebäudes abzuschreiben. Die AfA richtet sich grundsätzlich nach der technischen Nutzungsdauer, mindestens jedoch 40 Jahre gemäß § 8 Abs 1 EStG. Ist die Baurechtsdauer kürzer, kann eine verkürzte AfA zulässig sein, sofern die tatsächliche Nutzung mit Ende des Baurechts endet¹⁷⁴.

Beim Superädifikat erzielt der Grundstückseigentümer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus dem Bestandvertrag. Der Errichter des Superädifikats kann die Herstellungskosten wie bei Gebäuden auf eigenem Grund abschreiben. Eine Abschreibung über die Vertragslaufzeit wird von der Finanzverwaltung nur anerkannt, wenn bei Vertragsende kein Ersatzanspruch besteht und eine kürzere Nutzung zu erwarten ist¹⁷⁵.

Umsatzsteuer (USt)

Die Einräumung eines Baurechts ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei, wobei eine Option zur Steuerpflicht möglich ist. Gleiches gilt für die Überlassung des Grundstücks im Rahmen eines Bestandvertrages für ein Superädifikat. Ein Vorsteuerabzug für Errichtungskosten ist nur möglich, wenn das Gebäude umsatzsteuerpflichtig genutzt wird¹⁷⁶.

¹⁷⁴ *Schmaranzer*, Zugriff am 26.09.2025; *OV*, Die Einräumung des Baurechts: GrESt, USt, ESt, RdW 1993, 321.

¹⁷⁵ *Fidas Steuerberatung*, Steuerliche Behandlung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden, veröffentlicht am 15.06.2021, online abrufbar unter <https://fidas.at/news/steuerliche-behandlung-von-gebaeuden-auf-fremden-grund-und-boden/> Zugriff am 26.09.2025; *Fuchs* in Fuchs (Hrsg), Ögsw-Leitfaden Steuern und Sozialversicherung 2025²¹, 2025, 35.

¹⁷⁶ *Fidas Steuerberatung*, Zugriff am 26.09.2025; *OV*, Die Einräumung des Baurechts: GrESt, USt, ESt, RdW 1993, 321.

Zusammenfassung

Die steuerliche Belastung ist beim Baurecht in der Regel höher, da bereits die Bestellung GrESt auslöst. Das Superädifikat bietet hier einen Vorteil, da die Errichtung selbst nicht steuerpflichtig ist. Allerdings können Bestandsgebühren und spätere Übertragungen steuerlich relevant werden. In der Einkommensteuer sind beide Institute ähnlich zu behandeln, wobei die AfA beim Baurecht stärker an die Vertragsdauer gekoppelt ist. Umsatzsteuerlich bestehen keine wesentlichen Unterschiede.

Übersichtstabelle Baurecht und Superädifikat

Merkmal	Baurecht	Superädifikat
Rechtsnatur	Dingliches Recht, unbewegliche Sache, Grundbuchseintrag	Bewegliche Sache, entsteht durch Bauführung, Urkundenhinterlegung
Eigentum Bauwerk	Eigentum am Bauwerk beim Baurechtsnehmer, nicht Bestandteil des Grundstücks	Eigentum am Bauwerk beim Errichter, nicht Bestandteil des Grundstücks
Dauer	Befristet (10–100 Jahre)	Keine gesetzliche Mindest-/Höchstdauer, meist zweckabhängig
Grundbuch	Eigene Baurechtseinlage, volle Publizität	Keine eigene Einlage, nur Anmerkung möglich
Übertragung	Durch Grundbuchseintrag (Einverleibung)	Durch Urkundenhinterlegung
Pfandrechte	Möglich, im Grundbuch eintragbar	Möglich, durch Urkundenhinterlegung
Wohnungseigentum	Möglich am Baurecht (Baurechtswohnungseigentum)	Nicht möglich
Entschädigung bei Beendigung	Gesetzliche Entschädigung (25% Bauwert) bei Heimfall	Nur bei vertraglicher Regelung
Typische Nutzung	Langfristige Wohn- und Gewerbebauten	Temporäre, mobile oder saisonale Bauten
Steuerliche Behandlung	Grunderwerbsteuerpflichtig bei Bestellung und Übertragung Bauzins als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	Keine Grunderwerbsteuer bei Errichtung, aber bei Übertragung, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - Bestandsvertragsgebühr

Tabelle 1: Vergleich Baurecht vs. Superädifikat (eigene Darstellung)

A. Abgrenzungsprobleme

Die gleichzeitige Existenz von Baurecht und Superädifikat wird in der Literatur als problematisch angesehen. Beide Institute verfolgen denselben Zweck – die Errichtung von Bauwerken auf fremdem Grund – sind aber wie beschrieben völlig unterschiedlich ausgestaltet: das Baurecht als dingliches Recht, unbewegliche Sache, Grundbuchseintragung erforderlich, Dauer 10–100 Jahre; hingegen das Superädifikat als bewegliche Sache, entsteht durch Bauführung, keine Grundbuchspublizität, keine gesetzliche Mindest- oder Höchstdauer¹⁷⁷.

Diese Unterschiede führen zu Rechtsunsicherheit und erschweren die Anwendung. Für die Praxis bedeutet dies, dass Vertragsparteien oft nicht wissen, welches Institut für ihr Vorhaben geeignet ist¹⁷⁸. Eine fehlerhafte Wahl kann gravierende Folgen haben, etwa bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses oder bei der Kreditfinanzierung.

Ein relevantes Problem ist die fehlende Eintragungspflicht für Superädifikate im Grundbuch. Während das Baurecht durch die Grundbuchseintragung ein hohes Maß an Rechtssicherheit bietet, bleibt das Superädifikat für Dritte unsichtbar. Dies führt zu Risiken beim Gutgläubenserwerb und bei der Kreditbesicherung. Die fehlende Publizität wird in der Literatur als einer der größten Schwachpunkte des Superädifikats bezeichnet¹⁷⁹. Banken bevorzugen das Baurecht, da es im Grundbuch eingetragen wird und somit als Kreditsicherheit dient. Superädifikate sind hingegen schwer belehnbar, was ihre wirtschaftliche Attraktivität mindert¹⁸⁰.

Für das Vorliegen eines Superädifikats ist die fehlende Belassungsabsicht im Zeitpunkt der Errichtung erforderlich. Diese muss objektiv erkennbar sein, etwa durch Bauweise oder vertragliche Vereinbarung. Der OGH hat mehrfach klargestellt: Ein Superädifikat kann nicht nachträglich begründet werden, wenn das Bauwerk bereits fest mit dem

¹⁷⁷ Siehe vorherige Ausführungen.

¹⁷⁸ *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, Bauwerke zur Kreditsicherung – Baurecht, Superädifikat und Kellereigentum samt Vorschlag für ein einheitliches Bauwerkeigentum., JBl 2022, 196; *Brugger*, WOBL 2023, Heft 4, 156–158.

¹⁷⁹ *Kall*, 11/2023, 32; *Brugger*, WOBL 2023, Heft 4, 156–158; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

¹⁸⁰ *Sporer*, immolex 2020/45, 112; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

Grundstück verbunden ist¹⁸¹. Ein unbefristeter Bestandvertrag spricht häufig aber nicht grundsätzlich gegen die Annahme eines Superädifikats, da er eine dauerhafte Nutzung indiziert¹⁸².

Beim Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer zurück, wobei eine gesetzliche Entschädigung von einem Viertel des Bauwertes gemäß § 9 BauRG vorgesehen ist. Für Superädifikate gibt es hingegen keine gesetzliche Entschädigungsregelung; häufig besteht sogar eine Pflicht zur Beseitigung¹⁸³.

¹⁸¹ OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d; wobl 2023/73, wobl 2023, Heft 4 vom 26.04.2023, 174; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁸² OGH 3 Ob 108/22m = Zak 2022/550 (*Kolmasch*) ; *Straberger Rechtsanwälte*, Baurecht: Superädifikat – keine nachträgliche Begründung möglich, online abrufbar unter <https://www.straberger.at/baurecht-superaedifikat-keine-nachtraegliche-begrueendung-moeglich/> Zugriff am 23.10.2025; wobl 2023/73, wobl 2023, Heft 4 vom 26.04.2023, 174; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁸³ § 9 BauRG; *Kall*, 11/2023, 32; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

VI. Experteninterviews und Praxisfälle

A. Interview mit Herrn Notar Mag. Lukas Binder – Notar in Vöcklabruck

Im Rahmen meiner Masterarbeit bat ich Notar Mag. Lukas Binder, welcher die voestalpine in allen liegenschaftsrechtlichen Angelegenheiten unterstützt, um ein Interview, um die praktische Relevanz und die Herausforderungen der Konstrukte „Baurecht“ und „Superädifikat“ zu beleuchten. Ziel war es, die theoretischen Grundlagen mit den tatsächlichen Erfahrungen aus der notariellen Praxis zu verknüpfen und typische Problemfelder, Abgrenzungsfragen sowie aktuelle Entwicklungen und Zukunftsaussichten herauszuarbeiten.

Der Notar schildert, dass Baurechte und Superädifikate in der Praxis insbesondere dort zur Anwendung kommen, wo der Grundeigentümer das Grundstück nicht veräußern möchte, aber dennoch eine bauliche Nutzung durch Dritte ermöglichen will. Typische Beispiele sind kirchliche Institutionen, Kleingartensiedlungen, gewerbliche Erweiterungen und Wohnparks. Während das Baurecht meist geplant im betrieblichen oder städtischen Bereich eingesetzt wird, bspw. bei Parzellierung von Gewerbegrundstücken, entstehen Superädifikate seiner Erfahrung nach häufig in gewachsenen Strukturen, etwa bei der Umwandlung von Campingplätzen in dauerhafte Wohnparks oder bei betrieblichen Zubauten, die nachträglich errichtet werden.

Ein anschauliches Beispiel ist das „Almtalcamp“ in Pettenbach/Oö, ein Wohnpark, der ursprünglich als Campingplatz begann und sich über die Jahre zu einer Siedlung mit dauerhaften Wohngebäuden entwickelte. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum einer Familie oder Institution, während die einzelnen Häuser als Superädifikate errichtet werden.

Im betrieblichen Bereich entstehen Superädifikate oft durch nachträgliche Erweiterungen, etwa wenn ein Unternehmen auf eigenem Grund ein Betriebsgebäude errichtet und später Zubauten vornimmt, die steuerrechtlich als Superädifikate behandelt werden.

Ein wichtiger Punkt im Gespräch war die Abgrenzung zwischen Baurecht und Superädifikat. Laut Mag. Binder wird das Baurecht ganz bewusst eingerichtet, bekommt einen eigenen Eintrag im Grundbuch und sorgt so für klare Verhältnisse und Sicherheit.

Das Superädifikat hingegen entsteht oft eher spontan – meist wird es – wenn überhaupt – nur in der Urkundensammlung vermerkt, ohne dass jemand genau prüft, ob alle rechtlichen Voraussetzungen wirklich erfüllt sind. Das führt dazu, dass manchmal auch Gebäude als Superädifikat eingetragen werden, die eigentlich nicht die Bedingungen dafür erfüllen oder vielleicht gar nicht existieren. Werden solche Eintragungen gemacht, lassen sie sich meist nur löschen, wenn der Eigentümer selbst aktiv wird. Kommt es zu Streitigkeiten, gelten die §§ 418 und 419 ABGB, die festlegen, wem das Gebäude auf fremdem Grund gehört. Besonders schwierig wird es, wenn ein Superädifikat fälschlicherweise eingetragen oder sogar als Sicherheit für einen Kredit verwendet wurde – solche Fälle gibt es tatsächlich in der Praxis.

Generell ist die Eigentumslage bei Superädifikaten oft unklar, vor allem wenn es keine saubere Dokumentation in der Urkundensammlung gibt. Der Notar berichtet von Fällen, in denen die Eigentümerhistorie nicht mehr nachvollziehbar war oder sich bei einer Verlassenschaft nicht klären ließ, wem das Gebäude gehört. Beim Baurecht ist das einfacher, weil alles im Grundbuch eingetragen und somit eindeutig geregelt ist.

Ein weiterer Unterschied: Beim Superädifikat kann kein Wohnungseigentum geschaffen werden. Beim Baurecht hingegen ist dies möglich – damit lassen sich auch moderne Modelle wie das sogenannte Baurechts-Wohnungseigentum realisieren.

Ein wesentliches Problem bei Superädifikaten ist die Finanzierung. Banken tun sich schwer, Pfandrechte auf nicht-grundbuchgesicherten Objekten zu realisieren, was die Kreditvergabe erschwert. Das Baurecht bietet hier durch die Eintragung im Grundbuch eine deutlich höhere Sicherheit und ist daher für größere Projekte oder institutionelle Investoren attraktiver.

Interessant zu erfahren war für mich auch, dass es Fälle gibt, in denen die Finanzverwaltung steuerrechtliche Superädifikate anerkennt, obwohl diese zivilrechtlich nicht eindeutig vorliegen. Dies kann insbesondere bei gemeinschaftlich errichteten Gebäuden auf geschenktem Grund zu komplexen Eigentums- und Erbregelungen führen. Die Praxis zeigt, dass steuerrechtliche und zivilrechtliche Beurteilungen auseinanderfallen können, was zusätzliche Unsicherheiten schafft.

Zu den besonderen Herausforderungen bei Superädifikaten zählen somit Falscheintragungen, die Problematik der Urkundensammlung sowie die Frage, ab wann ein Objekt als Superädifikat gilt, bspw. bei Mobilheimen, Wohnwagen oder Blockhäusern. Entscheidend ist, ob das Objekt dauerhaft mit dem Boden verbunden und nicht mehr beweglich ist. Mag. Binder berichtet in diesem Zusammenhang von Fällen, in denen Mobilheime durch Umbauten und Anbauten faktisch zu Superädifikaten wurden.

Ein weiteres Problem ist die fehlende Prüfung bei der Eintragung in die Urkundensammlung. Dies kann dazu führen, dass auch nicht-existierende oder nicht den Kriterien entsprechende Superädifikate eingetragen werden. Die Löschung solcher Einträge ist oft nur auf Initiative des Eigentümers möglich.

Im Gespräch wurde auch über neue Gesetzesvorschläge gesprochen, die das Baurecht und das Superädifikat einheitlicher regeln sollen. Besonders das sogenannte „Fremdgrundstücke-Gebäudegesetz“ wird schon seit Jahren diskutiert, konnte aber noch nicht beschlossen werden. Grund dafür sind die unterschiedlichen Interessen von Industrie, Wirtschaft und privaten Vermietern. Der Trend geht klar dahin, das Baurecht zu stärken und einheitlicher zu gestalten. Dagegen gibt es aber Widerstand, weil das Superädifikat gerade für kurzfristige Nutzungen mehr Flexibilität bietet und diese Vorteile verloren gehen könnten.

Der Notar rät deshalb, sich frühzeitig mit den aktuellen Gesetzesentwürfen zu beschäftigen. So kann man Verträge rechtzeitig anpassen und ist für zukünftige Veränderungen besser gerüstet.

Die Verbreitung von Baurechten und Superädifikaten variiert regional stark, so Mag. Binder. In Wien, Niederösterreich und bei kirchlichen oder staatlichen Großgrundbesitzern sind sie häufiger anzutreffen, während sie in Oberösterreich seltener vorkommen und meist auf spezielle Projekte wie Wohnparks oder Betriebsgebäude beschränkt sind. Der Notar berichtet, dass er etwa einmal im Monat mit Baurechten oder Superädifikaten zu tun hat, wobei die Häufigkeit stark von den betreuten Projekten und der Region abhängt.

Das Experteninterview mit Notar Mag. Binder zeigt, dass Baurecht und Superädifikat in der Praxis relevante, aber auch komplexe Rechtsinstitute sind. Die Abgrenzung ist nicht immer eindeutig, und insbesondere beim Superädifikat bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Eigentum, Finanzierung und rechtlicher Einordnung. Eine gesetzliche Vereinheitlichung könnte zu mehr Rechtssicherheit führen, birgt aber auch die Gefahr, bewährte Flexibilitäten zu verlieren. Für die Praxis empfiehlt sich eine sorgfältige Dokumentation und eine proaktive Auseinandersetzung mit aktuellen Gesetzesinitiativen.

B. Praxisfälle voestalpine

Praxisfall 1: Superädifikat auf fremdem Grund – Eigentumserwerb und Grundbuchsproblematik

Ein besonders praxisnaher Fall, der die rechtlichen Besonderheiten des Superädifikats eindrücklich veranschaulicht, betrifft das Bürogebäude (BG) 75 auf dem Werksgelände der voestalpine in Linz. Ursprünglich wurde das Gebäude von der HFE Alpha GmbH (HFE) als Superädifikat auf einem Grundstück errichtet, das im Eigentum der BAWAG stand, jedoch treuhändig für die voestalpine gehalten wurde. Das Eigentum am Gebäude wurde durch Bauführung durch HFE erworben. Die Eintragung des Eigentumsrechts am Superädifikat im Grundbuch – konkret durch Urkundenhinterlegung und Ersichtlichmachung in der Urkundensammlung – unterblieb jedoch zunächst aus gebührentechnischen Gründen.

Später bekundete die voestalpine Interesse am Erwerb der Liegenschaft und des BG75 und schloss einen Kaufvertrag mit BAWAG und HFE ab. Die Annahme lag nahe, dass

mit dem Erwerb des Grundstücks auch das Eigentum am darauf befindlichen Gebäude automatisch auf die voestalpine übergehen würde, da nach dem Grundsatz superficies solo cedit das Eigentum am Bauwerk grundsätzlich dem Grundeigentümer zufällt. Diese Annahme erwies sich jedoch als unzutreffend: Da das Gebäude als Superädifikat auf fremdem Grund errichtet wurde, war ein eigenständiger Eigentumserwerb erforderlich, der nur durch die grundbücherliche Eintragung – konkret durch Urkundenhinterlegung gemäß UHG und Ersichtlichmachung des Superädifikats – wirksam wird, wie auch aus OGH 5 Ob 133/24f vom 03.09.2024 hervorgeht¹⁸⁴.

Die fehlende Hinterlegung führte dazu, dass die voestalpine das Eigentum am Gebäude nicht rechtswirksam erlangte. Um den Eigentumserwerb zu korrigieren, musste zunächst die Eintragung des Superädifikatseigentums im Grundbuch erfolgen. Erst danach konnte diese Eintragung wieder gelöscht werden, da ein Superädifikat auf eigenem Grund – nach Erwerb des Grundstücks durch die voestalpine – rechtlich nicht mehr möglich ist und das Gebäude mit dem Grund zu einer untrennbaren Einheit verschmilzt. Die Eigentumssituation musste somit grundbuchtechnisch wiederum bereinigt werden.

Dieser Fall bestätigt die grundsätzliche Rechtslage: Der Erwerb eines Superädifikats setzt die grundbücherliche Eintragung in der Urkundensammlung voraus. Ohne diese bleibt der Eigentumserwerb unvollständig, selbst wenn der Erwerber später auch Eigentümer des Grundstücks wird. Erst durch die formale Urkundenhinterlegung und die anschließende Löschung des Superädifikats im Grundbuch wird die rechtliche Einheit von Grund und Gebäude wiederhergestellt¹⁸⁵. Umgekehrt – wenn der Eigentümer eines Superädifikats das Grundstück erwirbt – fällt das Eigentum am Gebäude automatisch mit dem Grundstückseigentum zusammen, und das Superädifikat erlischt kraft Gesetzes¹⁸⁶.

Dieser Fall zeigt exemplarisch, wie wichtig die grundbuchrechtliche Absicherung bei der Übertragung von Superädifikaten ist und wie schnell es zu Rechtsunsicherheiten kommen kann, wenn die Besonderheiten dieser Konstruktion nicht beachtet werden. Insbesondere

¹⁸⁴ OGH 03.09.2024, 5 Ob 133/24f; OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; *Nitsch*, 2025, 40.

¹⁸⁵ OGH 03.09.2024, 5 Ob 133/24f; OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; *Nitsch*, 2025, 40.

¹⁸⁶ OGH 19.02.2008, 5 Ob 278/07d; OGH 5 Ob 278/07d = wobl 2008/96; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

die Abweichung vom Grundsatz der Einheit von Grund und Boden macht das Superädifikat zu einem rechtlich sensiblen Instrument, das sorgfältiger Gestaltung und Dokumentation bedarf.

Praxisfall 2: Umwandlung Baurechts in Superädifikat – rechtliche Grenzen und bauplatztechnische Überlegungen

Im Zuge eines Projekts plante die voestalpine, bestehende Hallen der Industrie-Logistik-Linz GmbH (ILL), die auf Grundlage eines bis 2045 befristeten Baurechts errichtet worden waren, nachträglich in Superädifikate umzuwandeln. Ziel war es, das betreffende Grundstück in einen gemeinsamen Bauplatz einzubeziehen, um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsgrenzen zu ermöglichen und die Flexibilität für zukünftige betriebliche Entwicklungen zu erhöhen.

Die Überlegung beruhte auf der Annahme, dass ein Superädifikat – als rechtlich selbstständiges Gebäude auf fremdem Grund – flexibler in die Bauplatzgestaltung integriert werden könne als ein Baurecht. Im konkreten Fall wurde diskutiert, ob die Tatsache, dass das Gebäude ursprünglich im Rahmen eines Baurechts errichtet wurde, einer späteren Qualifikation als Superädifikat entgegensteht.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass für eine Umwandlung zunächst das bestehende Baurecht aufgelöst werden müsste. Erst danach könnte das Grundstück in den gemeinsamen Bauplatz einbezogen und die Begründung eines Superädifikats versucht werden. Allerdings würde mit der Auflösung des Baurechts das Eigentum an den Hallen automatisch auf den Grundeigentümer übergehen, sofern die Begründung eines Superädifikats aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen scheitert. Dies birgt ein erhebliches Risiko für den bisherigen Baurechtsnehmer.

Zudem wird betont, dass die Eintragung eines Superädifikats in die Urkundensammlung des Grundbuchs keinen materiellen Vertrauensschutz bietet und das Grundbuchsgericht nicht prüft, ob tatsächlich ein Superädifikat vorliegt. Auch die Anforderungen an das Bestandsverhältnis, insbesondere die fehlende Belassungsabsicht und die Befristung des Vertrags, sind streng und müssen im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die rechtliche Prüfung zeigte jedoch deutlich die Grenzen dieses Ansatzes auf:

Eine nachträgliche Umwandlung eines im Rahmen eines Baurechts errichteten Gebäudes in ein Superädifikat ist rechtlich nicht möglich. Ein Superädifikat entsteht ausschließlich durch erstmalige Bauführung auf fremdem Grund, ohne dass dem Errichter ein dingliches Nutzungsrecht, wie etwa ein Baurecht, zusteht. Die Bauführung ist somit konstitutiv für die Entstehung des Superädifikats¹⁸⁷. Wird ein Gebäude hingegen im Rahmen eines bestehenden Baurechts errichtet, liegt kein Superädifikat im rechtlichen Sinn vor, sondern ein Bauwerk, das dem Baurechtsregime unterliegt¹⁸⁸.

Der Fall zeigt, dass eine nachträgliche Umqualifizierung eines im Rahmen eines Baurechts errichteten Gebäudes in ein Superädifikat rechtlich ausgeschlossen ist. Die rechtliche Einordnung eines Gebäudes auf fremdem Grund hängt maßgeblich von den Umständen der Errichtung ab. Für die Praxis bedeutet dies, dass bereits bei der Planung eines Bauvorhabens auf fremdem Grund sorgfältig geprüft werden muss, ob ein Superädifikat oder ein Baurecht begründet werden soll – insbesondere dann, wenn spätere bauplatztechnische Maßnahmen denkbar sind¹⁸⁹.

C. Interview mit Frau Ernestina Rizvanovic MSc., Immobiliensachverständige, Immobilientreuhänderin und Leiterin Bereich Immobilien Raiffeisenbank Steyr

Im Rahmen meiner Masterarbeit führte ich ein Interview mit Frau Ernestina Rizvanovic, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien, die in ihrer beruflichen Praxis regelmäßig mit Baurechten und Superädifikaten konfrontiert ist. Die nachfolgenden Ausführungen geben die wesentlichen Erkenntnisse aus diesem Gespräch wieder und beleuchten praxisrelevante Aspekte des Bauens auf fremdem Grund.

¹⁸⁷ OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Bydlinski*, 1982, 18; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁸⁸ § 1 BauRG; wobl 2023/73, wobl 2023, Heft 4 vom 26.4.2023, 174; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁸⁹ *HNP Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH*, Stellungnahme vom 28.02.2019.

Berufliche Berührungspunkte und Bewertungspraxis

Frau Rizvanovic schildert, dass Baurechte in ihrer Bewertungspraxis deutlich häufiger vorkommen als Superädifikate, die nach ihrer Erfahrung als „Exoten“ gelten und vor allem in speziellen Konstrukten zwischen Eigentümer und deren Unternehmen genutzt werden. Insbesondere bei Bewertungen für Banken und Privatgutachten im unternehmerischen Bereich spielen diese Rechtsinstitute eine Rolle. Banken tendieren bei Superädifikaten eher dazu, sich das Superädifikat gemeinsam mit der Liegenschaft verpfänden zu lassen, weil die Besicherung nur auf dem Superädifikat komplexer ist und höhere Belehnabschläge verlangt werden als bei Baurechten oder klassischem Eigentum. Die Vertragsdauer ist dabei ein entscheidender Faktor für die Finanzierbarkeit und die Bewertung des Objekts.

Unterschiede und Herausforderungen in der Praxis

Im Interview wurde deutlich, dass die Differenzierung zwischen Baurecht und Superädifikat für Fachleute wie Bankangestellten oder Sachverständige durch die Ausbildung klar ist, für Laien jedoch oft unverständlich. Die Definition und Unterscheidung ist ein fester Bestandteil von Finanzierungsspezialausbildungen. Frau Rizvanovic betonte, dass bei Superädifikaten Zusatzvereinbarungen mit Eintrittsrechten für Banken in die Verträge von großer Bedeutung sind, um die Finanzierung und Besicherung zu erleichtern. Zudem ist eine möglichst lange Vertragsdauer erforderlich, da kurze Laufzeiten die Finanzierbarkeit erheblich beeinträchtigen.

Bei der Bewertung von Baurechten und Superädifikaten wird der Bodenwert nicht berücksichtigt; stattdessen ist der Bau-/ bzw. Mietzins bei Baurechten und Superädifikaten ein zentraler Bewertungsfaktor. Ein hoher Bauzins mindert den Wert des Baurechtsobjekts. Frau Rizvanovic berichtete von konkreten Projekten, etwa Baurechtswohnungseigentum mit 100 Jahren Dauer, bei denen Käufer oft nicht berücksichtigen, dass neben den Betriebskosten auch der Bauzins zu zahlen ist. Dies kann dazu führen, dass Baurechtswohnungseigentum teurer wird als klassisches Wohnungseigentum. Mit zunehmender Vertragsdauer und Annäherung an das

Vertragsende sinkt zudem der Wiederverkaufswert im Vergleich zu klassischem Eigentum, was die Verwertung erschwert.

Rechtliche und wirtschaftliche Aspekte

Im Gespräch wurde auch die Bedeutung der Vertragsgestaltung hervorgehoben. Neben Zusatzvereinbarungen mit Eintrittsrechten für Banken und der Vertragsdauer sind insbesondere die Regelungen zum Vertragsende und zur Entschädigung relevant. Frau Rizvanovic wies darauf hin, dass das Gesetz zwar eine Entschädigung von 25 % des noch vorhandenen Bauwerts vorsieht, jedoch abweichende vertragliche Vereinbarungen möglich sind, etwa ein Abbruch ohne Entschädigung. Dies kann zu Streitfällen führen, insbesondere wenn der Baurechtsnehmer das Bauwerk weiter nutzen möchte.

Ein weiteres Thema war die Gesetzesinitiative zur Vereinheitlichung von Baurecht und Superädifikat. Frau Rizvanovic begrüßt grundsätzlich eine Vereinfachung und mehr Klarheit, betont jedoch die Notwendigkeit von Ausnahmen für spezielle Fälle wie Würstelstände oder Skihütten. Sie regte an, eine „Light-Variante“ zu schaffen, die die Besonderheiten solcher Nutzungen berücksichtigt.

Im Interview wurde diskutiert, ob Superädifikate durch entsprechend ausgestaltete Mietverträge ersetzt werden könnten, insbesondere im gewerblichen Bereich. Dabei spielt die Anwendung des Mietrechtsgesetzes und der Kündigungsschutz eine zentrale Rolle. Frau Rizvanovic vertretet die Ansicht, dass ein langfristiger Mietvertrag mit klaren Regelungen für Investoren oft rechtssicherer und flexibler sein kann als ein Superädifikatsvertrag.

Abschließend berichtete Frau Rizvanovic von einer zunehmenden Verbreitung von Baurechtsprojekten auch im ländlichen Raum.

Fazit

Das Interview mit Frau Rizvanovic verdeutlicht, dass die Wahl des passenden Rechtsinstituts beim Bauen auf fremdem Grund von zahlreichen rechtlichen, wirtschaftlichen und praktischen Faktoren abhängt. Die Vertragsgestaltung, die Finanzierbarkeit und die langfristige Verwertbarkeit sind zentrale Herausforderungen. Eine Vereinheitlichung der Rechtsinstitute könnte zu mehr Klarheit und Rechtssicherheit führen, müsste jedoch die Besonderheiten einzelner Nutzungsformen berücksichtigen. Mietverträge stellen insbesondere im gewerblichen Bereich eine flexible Alternative dar, sofern die rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend ausgestaltet sind.

D. Angemessener Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

Im Rahmen des Interviews mit Frau Rizvanovic wurde die Relevanz des Bauzins bei der Bewertung von Liegenschaften angesprochen. Frau Rizvanovic hat mir in diesem Zusammenhang den Beitrag „Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften“ von Mag. Christian Haidinger besonders empfohlen. Der Autor, selbst gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, beleuchtet die Entwicklung der Baurechtsverträge in Österreich und gibt praxisnahe Hinweise zur Ermittlung des Bauzinses:

Die statistische Auswertung der Grundbuchdaten für Wien und die Landeshauptstädte zeigt, dass die Zahl der Baurechtsverträge seit 2015 deutlich gestiegen ist. Insbesondere in den Wiener Flächenbezirken Donaustadt und Floridsdorf ist die Anzahl der Transaktionen überdurchschnittlich hoch, wobei institutionelle Baurechtsgeber wie das Stift Klosterneuburg eine dominante Rolle einnehmen. Auch in den Landeshauptstädten ist ein Anstieg zu verzeichnen, wobei regionale Förderaktionen – etwa in St. Pölten – die Zahlen beeinflussen¹⁹⁰.

¹⁹⁰ Haidinger, Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften, SV-Verband, 2023; Brandstetter, Eine Bestandserhebung und Analyse des marktangemessenen Bauzinses in Wien, Masterarbeit, FHWien der WKW, 2018, 38–44.

Der Bauzins stellt das zentrale wirtschaftliche Kriterium bei der Bewertung von Baurechtsliegenschaften dar. Die Auswertung der Transaktionsdaten ergibt für den Zeitraum 2007 bis 2022 einen durchschnittlichen Bauzins von rund 0,96 €/m²/Monat österreichweit, wobei die Werte in Ballungsräumen wie Wien und Innsbruck deutlich darüber liegen (Wien: ca. 1,21 €/m²/Monat, Innsbruck: ca. 1,67 €/m²/Monat). Die Höhe des Bauzinses orientiert sich im Wesentlichen am Kapitalisierungszinssatz und beträgt laut Marktrecherche:

Für Einfamilienhausgrundstücke: 2,5–4 % p.a. vom Grundstückspreis.

Für mehrgeschoßigen Wohnbau: 3–4 % p.a. vom Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche.

Für Betriebsansiedlungen: 4–6 % p.a. vom Grundstückspreis¹⁹¹.

Die Daten zeigen, dass ab 2015 sowohl die Anzahl der Baurechtstransaktionen als auch die durchschnittlichen Bauzinsen signifikant gestiegen sind. Besonders in Märkten mit hohen Grundstückspreisen (Wien, Salzburg) werden Baurechtsmodelle zunehmend als Alternative zum klassischen Eigentum genutzt¹⁹².

Besonders relevant ist, dass der Bauzins nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern stets im Zusammenhang mit weiteren Vertragsparametern steht, beispielsweise

- der Laufzeit des Baurechts: die Vertragsdauer muss zum Gebäudetyp passen und Reinvestitionszyklen ermöglichen,
- der Heimfallregelung: in den meisten Verträgen ist eine Entschädigung von 25 % des Bauwerts vorgesehen, teils abweichend nach Ertragswert oder sogar entschädigungslos,
- der VPI-Anpassung: die Indexierung des Bauzinses ist Standard,
- dem reduzierten Bauzins während der Bauphase: häufig vereinbart, um die Belastung in der Errichtungsphase zu minimieren,
- der Verpflichtung, keine Mietverträge über die Baurechtslaufzeit hinaus abzuschließen: dient der Sicherung der Verwertbarkeit am Vertragsende, und

¹⁹¹ Haidinger, 2023; Brandstetter, 2018, 28–33.

¹⁹² Haidinger, 2023; Brandstetter, 2018, 34–37.

- den Regelungen zum Baurechtswohnungseigentum: in einigen Verträgen explizit ausgeschlossen, in anderen vorgesehen¹⁹³.

Die Analyse konkreter Verträge zeigt, dass die monatliche Belastung aus dem Bauzins stark variieren kann (zwischen 0,09 und 6,07 €/m²), abhängig von Lage, Vertragsdauer und Nebenvereinbarungen. Besonders ambitionierte Bauzinsforderungen können die Marktfähigkeit beeinträchtigen, werden aber durch Entschädigungsregelungen am Laufzeitende gemildert¹⁹⁴.

Die Untersuchung verdeutlicht, dass die Vermarktung von Baurechtsliegenschaften – insbesondere im Segment Baurechtswohnungseigentum – zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Preisdifferenz zum klassischen Wohnungseigentum ist zugunsten der Bauträgermarge kleiner geworden. Kaufinteressenten werden oft unzureichend über die langfristigen finanziellen Belastungen und die Heimfallregelungen informiert.

Somit wird verdeutlicht, dass es kein allgemeingültiges Schema für die Berechnung des Bauzinses gibt. Vielmehr ist eine individuelle Betrachtung jedes Einzelfalls erforderlich, da zahlreiche Faktoren wie Grundstückslage, Vertragsdauer, Heimfallregelung und Nebenvereinbarungen den Wert maßgeblich beeinflussen.

Die Ermittlung eines angemessenen Bauzinses bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften ist eine komplexe Aufgabe, die eine sorgfältige Analyse der Marktdaten und eine individuelle Vertragsgestaltung voraussetzt. Die Entwicklung der letzten Jahre bestätigt einen Trend zu mehr Baurechtsprojekten und höheren Bauzinsen, insbesondere in Ballungsräumen. Für die Praxis ist es entscheidend, alle relevanten Vertragsparameter zu berücksichtigen und die Käufer umfassend zu informieren, um langfristige Risiken und finanzielle Belastungen transparent zu machen.

¹⁹³ Haidinger, 2023; Brandstetter, 2018, 45-49.

¹⁹⁴ Haidinger, 2023; Brandstetter, 2018, 50-52.

VII. Reformüberlegungen

Immer wieder wird in der Lehre diskutiert, ob das Superädifikat abgeschafft oder zumindest reformiert werden sollte¹⁹⁵. Da Superädifikate aufgrund ihrer geringen Publizität – ihre Begründung erfolgt nicht durch einen Grundbucheintrag – in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten führen, gibt es seit vielen Jahren Reformbestrebungen. Ein mögliches Ziel wäre, Überbauten künftig auf leicht entfernbare Bauwerke wie Hütten und Baracken zu beschränken. Weitere Vorschläge umfassen die Einführung einer Publizitätspflicht für Superädifikate wie bspw. die Grundbucheintragung, die Vereinheitlichung der Rechtsfolgen bei Beendigung oder eine Konzentration auf das Baurecht als einziges Institut für Bauten auf fremdem Grund¹⁹⁶.

Im Fokus stehen dabei konkrete Ansätze zur Vereinheitlichung und Modernisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Gebäude auf fremdem Grund. Reformkonzepte sollen die bestehenden Differenzen zwischen Baurecht und Superädifikat überwinden und eine zukunftssichere, transparente Basis schaffen. Ziel ist es, durch innovative Lösungen die Rechtssicherheit, Effizienz und internationale Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu stärken¹⁹⁷.

A. Vereinheitlichung Rechtsinstitute – Einführung einheitliches Bauwerkseigentum

Die parallele Anwendung von Baurecht und Superädifikat führt in der juristischen Praxis immer wieder zu Unsicherheiten, insbesondere wenn es um die genaue Abgrenzung der rechtlichen Voraussetzungen geht. Die fehlende Harmonisierung dieser beiden Rechtsinstitute erschwert die Anwendung und trägt dazu bei, dass die Rechtslage gespalten bleibt, wodurch eine effiziente und rechtssichere Verwaltung von Gebäuden auf fremdem Grund erschwert wird¹⁹⁸.

¹⁹⁵ Kletečka, RdW 2008, 15; ÖBA 2001, Bydlinski, Superädifikate 53 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

¹⁹⁶ Brugger, 2024, 1-3; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

¹⁹⁷ Staudigl, 2021, 48 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

¹⁹⁸ Brugger, 2024, 1-3; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

Die Übertragung und der Erwerb von Eigentum an Baurechten und Superädifikaten sind rechtlich unterschiedlich ausgestaltet, was in der Praxis regelmäßig zu Problemen führt. Während das Baurecht durch die Grundbucheintragung eine lückenlose Eigentumskette gewährleistet¹⁹⁹, entsteht das Eigentum am Superädifikat originär durch die Bauführung²⁰⁰ und wird allenfalls durch einen Vermerk in der Urkundensammlung des Grundbuchs ergänzt. Diese Vorgehensweise erschwert oft die Nachvollziehbarkeit der Eigentumsverhältnisse, insbesondere in Streitfällen, und beeinträchtigt die Durchsetzbarkeit von Rechten im Rechtsverkehr²⁰¹.

Ein wesentliches Problem ist die mangelnde Publizität des Superädifikats, da ein bloßer Vermerk im A2-Blatt des Grundbuchs keine umfassende Transparenz bietet²⁰². Dies erhöht das Risiko, dass Rechte von Erwerbern oder Gläubigern übersehen werden, insbesondere bei der Übertragung oder Belastung eines Superädifikats²⁰³. Im Gegensatz dazu schafft das Baurecht durch die grundbücherliche Eintragung eine verlässliche Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der Eigentumsverhältnisse und den Schutz Dritter²⁰⁴, was das Baurecht in der Praxis deutlich attraktiver macht²⁰⁵.

Gerade bei der Eigentumsnachfolge bestehen besondere Risiken, da Superädifikate oft unvollständig dokumentiert sind und Dritten keine verlässliche Informationsbasis bieten. Dies betrifft vor allem die Belastung mit Pfandrechten und Exekutionsverfahren, bei denen die unklare Rechtslage zu erheblichen Unsicherheiten führt. Im Extremfall bleibt Gläubigern oder Erwerbern der Zugang zu relevanten Informationen verwehrt, was die Handhabung und Sicherheit des Rechtsinstituts erheblich beeinträchtigt²⁰⁶.

¹⁹⁹ § 5 Abs 1 BauRG; *Jauk*, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁰⁰ § 435 ABGB; OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v; *Bydlinski*, 1982, 18; *Illedits*, Superädifikat (Stand 22.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁰¹ *Babinek*, 2021, 20 ff; *Heuberger*, 2022, 30-35; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

²⁰² *Hittmair*, Superädifikate im Grundbuch, Vortrag, 2024, Folien zu Publizität; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

²⁰³ *Heuberger*, 2022, 45 ff; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

²⁰⁴ *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, 2021, § 6 Rz 1–5; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

²⁰⁵ *Bydlinski*, 2001, 305 ff; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

²⁰⁶ *Nordmeyer*, 2020, 78 ff; *Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian*, JBl 2022, 196.

Um diese Probleme zu lösen, wurde von Experten vorgeschlagen, ein einheitliches Rechtsinstitut (Bauwerkseigentum) zu schaffen, der Vorschlag wäre, alle Bauwerke sollen selbstständige Eigentumsobjekte sein, mit der Publizität über das Grundbuch, auch bewegliche Bauwerke sollten verbüchert werden können²⁰⁷. Dies solle die bisherigen Regelungen zu Baurechten und Superädifikaten ablöst. Damit ließe sich eine klare und kohärente Rechtsgrundlage schaffen, auf deren Basis sämtliche Gebäude auf fremdem Grund einheitlich geregelt würden. Die Integration entsprechender Normen ins Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) könnte nicht nur die Komplexität verringern, sondern auch die Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit erhöhen²⁰⁸. Ein solcher Ansatz würde dazu beitragen, Transparenz und Effizienz zu stärken, insbesondere durch die Vereinheitlichung der Regelungen zur Begründung, Übertragung und Beendigung von Rechten²⁰⁹.

Ein zentrales Ziel wäre, die bislang schwierige Abgrenzung zwischen temporären und dauerhaften Bauwerken rechtlich einfacher zu regeln. Klare gesetzliche Kriterien könnten sicherstellen, dass die Handhabung von Eigentumsrechten an Gebäuden auf fremdem Grund vereinheitlicht wird und in der Praxis leichter anwendbar ist. Dies würde auch ermöglichen, die Belastungsfähigkeit solcher Gebäude, etwa durch Hypotheken, zu vereinfachen und so ihre Verkehrsfähigkeit am Immobilienmarkt zu erhöhen²¹⁰.

Auch aus administrativer Sicht wäre die Einführung eines einheitlichen Rechtsinstituts sinnvoll. Die derzeit parallele Existenz verschiedener Regelungen verursacht einen erhöhten Verwaltungsaufwand, insbesondere bei der Eintragung und Nachverfolgung bestehender Rechte. Ein einheitlicher Eintragungsvorgang für alle Gebäude auf fremdem Grund könnte diesen Aufwand verringern und gleichzeitig Transparenz und Effizienz im Rechtsverkehr verbessern. Eine solche Vereinheitlichung wäre zudem ein deutliches

²⁰⁷ Kogler/Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung – Baurecht, Superädifikat und Kellereigentum samt Vorschlag für ein einheitliches Bauwerkeigentum, MANZ 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²⁰⁸ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²⁰⁹ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹⁰ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

Signal für die Modernisierung des Immobilienrechts, das sich an internationalen Vorbildern orientieren und auf digitale Verwaltungssysteme umgestellt werden könnte²¹¹.

Trotzdem sollte bei einer Reform die besondere Flexibilität des Superädifikats erhalten bleiben. Gerade für temporäre Bauprojekte oder mobile Bauten hat sich das Superädifikat bewährt, weshalb flexible Regelungen oder spezielle Kategorien im neuen Gesetz vorgesehen werden sollten. So könnten die Vorteile beider Modelle für spezifische Anwendungsfälle erhalten bleiben und zugleich die rechtliche sowie administrative Effizienz gesteigert werden²¹².

Auf steuerlicher Ebene zeigt sich ebenfalls die Notwendigkeit für eine Harmonisierung. Derzeit wird das Baurecht steuerlich als grundstücksgleiches Recht behandelt, was es insbesondere für Investoren und Kreditinstitutionen attraktiver macht. Das Superädifikat hingegen wird steuerlich als bewegliche Sache eingestuft, was oft zu Rechtsunsicherheiten und höherem Verwaltungsaufwand führt²¹³. Eine einheitliche steuerrechtliche Behandlung könnte nicht nur die Attraktivität von Investitionen auf fremdem Grund steigern, sondern auch die Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure erhöhen²¹⁴.

Dennoch müsste eine solche Harmonisierung die besonderen Eigenschaften des Superädifikats berücksichtigen, um dessen Anwendung für spezielle, insbesondere temporäre Projekte weiterhin zu ermöglichen²¹⁵.

Auch auf technischer Ebene könnten Reformen zur Harmonisierung der Eintragungssysteme beitragen. Die derzeit bestehenden Maßnahmen für Baurechte und Superädifikate im Grundbuchsystem verhindern eine effiziente und transparente Handhabung. Ein einheitliches, digitales System zur Registrierung von Gebäuden auf fremdem Grund könnte nicht nur die Publizität verbessern, sondern auch den Umgang

²¹¹ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹² Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹³ Kletecka/Rechberger/Zitta, 2004, 55–63; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹⁴ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹⁵ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

mit komplexen Eigentumskonstellationen vereinfachen. Ein solches System könnte zudem mit internationalen Standards harmonisiert werden, um Synergien zu nutzen und die internationale Wettbewerbsfähigkeit des österreichischen Rechts zu stärken²¹⁶.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass eine Vereinheitlichung der Rechtsinstitute für Gebäude auf fremdem Grund erhebliche Vorteile bringen könnte. Gleichwohl ist es wichtig, die spezifischen Merkmale und praktischen Anwendungsfälle beider Institute zu wahren, um eine umfassende und zugleich differenzierte Lösung zu schaffen, die sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich tragfähig ist.

B. Gesetzesentwurf Fremdgrundstücke-Gebäudegesetz

Der Gesetzesentwurf zum Fremdgrundstückegebäudegesetz war als Teil einer umfassenden Reform – des Budgetbegleitgesetz 2025 - vorgesehen und sollte ursprünglich mit 1. Juli 2025 in Kraft treten. Aufgrund verschiedenster Kritik wurde der Gesetzesentwurf jedoch nicht umgesetzt.

Der Entwurf des Fremdgrundstücke-Gebäudegesetzes verfolgte das zentrale Anliegen, die bislang bestehende Zersplitterung der Rechtslage durch die gleichzeitige Existenz von Baurecht und Superädifikat zu beseitigen. Durch die Schaffung einer einheitlichen Regelung sollte die Unterscheidung nach Belassungsabsicht, Nutzungsdauer sowie der grundbücherlichen Behandlung entfallen. Ziel war es, sämtliche Gebäude auf fremdem Grund unabhängig von den ursprünglichen Intentionen der Parteien einer einheitlichen rechtlichen Behandlung zu unterwerfen. Damit verfolgte der Gesetzgeber einen Ansatz, der sowohl auf rechtlicher als auch auf administrativer Ebene eine Vereinfachung und eine Steigerung der Transparenz sowie der Planbarkeit anstrebte²¹⁷.

Ein Schwerpunkt des Gesetzesentwurfs lag auf der vollständigen Registrierung sämtlicher Rechte im Grundbuch. Diese Maßnahme sollte die Nachvollziehbarkeit der

²¹⁶ Kogler/Mayrhofer, 2021, 185 ff; Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian, JBl 2022, 196.

²¹⁷ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025, https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVIII/I/69/imfname_1685635.pdf.

Eigentumsverhältnisse erhöhen und damit die Rechtssicherheit erheblich stärken. Durch eine umfassende grundbücherliche Erfassung wären zudem die Voraussetzungen für eine erweiterte Belastbarkeit durch Pfandrechte geschaffen worden, was insbesondere Investoren, Kreditinstituten und Nutzern von Grundstücken eine verbesserte Planungs- und wirtschaftliche Sicherheit ermöglicht hätte. Der Ansatz, sämtliche Bauwerke mit entsprechender Publizität zu versehen, zielte darauf ab, die bislang im Zusammenhang mit dem Superädifikat bestehenden Unsicherheiten aufgrund der eingeschränkten Registrierung zu minimieren²¹⁸.

Darüber hinaus sollte durch den Entwurf eine Vereinfachung im Grundbuchverfahren erzielt werden. Anstelle bisheriger, teilweise komplexer Sonderregelungen – wie etwa der Urkundenhinterlegung beim Superädifikat oder der Eintragung am A2-Blatt – war die Einführung eines klar strukturierten und digital umsetzbaren Eintragungssystems vorgesehen. Diese Reform hätte insbesondere für die Verwaltung und für Notariate eine deutliche Entlastung bedeutet und wäre ein Schritt hin zu einem modernen, zukunftsfähigen System für den Umgang mit Gebäuden auf fremdem Grund gewesen²¹⁹.

Der Gesetzesentwurf hätte zudem bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der Qualifikation und Übertragbarkeit derartiger Bauwerke beseitigt. Dies hätte sowohl die rechtliche als auch die wirtschaftliche Nutzbarkeit moderner Infrastrukturprojekte effizienter gestaltet. Die Zielsetzung des Entwurfs bestand darin, eine breite Anwendbarkeit zu gewährleisten und zugleich den spezifischen Anforderungen unterschiedlicher Projekte gerecht zu werden²²⁰.

Trotz dieser Vorteile wurde der Entwurf des Fremdgrundstücke-Gebäudegesetzes letztlich nicht umgesetzt, was maßgeblich auf erhebliche fachliche und rechtspolitische Einwände zurückzuführen ist. Kritisch hervorgehoben wurde insbesondere die Gefahr einer Einschränkung der Flexibilität des Superädifikats. Die Möglichkeit, Bauwerke ohne dauerhafte Belassungsabsicht und außerhalb des Grundbuchs zu errichten, wird in der Praxis als bedeutender Vorteil für temporäre oder kurzfristige Bauvorhaben angesehen.

²¹⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²¹⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²⁰ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

Viele Praktiker betonten, dass diese Besonderheit des Superädifikats erhalten bleiben müsse, da sie branchenspezifische Bedürfnisse und spezielle Investitionsstrukturen unterstütze²²¹.

Ein weiterer Kritikpunkt bezog sich auf die potenzielle Vernachlässigung besonderer Anforderungen spezieller oder technisch nicht dauerhaft angelegter Bauwerke. Temporäre oder saisonale Einrichtungen, wie sie etwa im Tourismusbereich vorkommen, könnten durch eine zu weitgehende Vereinheitlichung ihre bisherige Flexibilität verlieren. Diese Aspekte führten bei den betroffenen Akteuren zu erheblichen Bedenken hinsichtlich der praktischen Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Neuregelungen²²².

Auch grundrechtliche Argumente spielten in der Diskussion um den Entwurf eine wesentliche Rolle. Kritiker warnten davor, dass eine strikte Regulierung zentrale Elemente der Vertragsfreiheit, wie sie dem Superädifikat immanent sind, beeinträchtigen könnte. Eine zu starke Einschränkung der privatautonomen Gestaltung von Nutzungsverhältnissen würde zudem die Eigentumsgarantie berühren und könnte zu Konflikten mit verfassungsrechtlichen Prinzipien führen, zumal das Superädifikat als historisch gewachsenes Rechtsinstitut gilt, dessen Bestand geschützt werden sollte²²³.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Superädifikats für bestimmte Branchen und kommunale Projekte wurde ebenfalls hervorgehoben. Eine Vereinheitlichung hätte dazu führen können, dass die spezifischen Vorteile für Projekte mit kurzer Planungsdauer oder begrenzter Rentabilität verloren gehen, was erhebliche Nachteile nach sich gezogen hätte.

Ein zentrales praktisches Problem stellte die Integration des neuen Systems in das bestehende Grundbuch sowie die Bewertung der Eigentumsverhältnisse bei bereits bestehenden Superädifikaten und Baurechten dar. Eine nachträgliche Umstellung, insbesondere hinsichtlich der Eintragungsmodalitäten, hätte nicht nur zusätzlichen technischen und administrativen Aufwand verursacht, sondern auch rechtliche

²²¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²² Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²³ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

Unsicherheiten bezüglich des Bestandsschutzes ausgelöst. Viele Beteiligte sahen hierin ein kaum kalkulierbares Risiko²²⁴.

Technische Herausforderungen bei der Umstellung der Grundbuch- und Verwaltungsdatenstrukturen wurden ebenfalls als maßgebliches Hindernis identifiziert. Die Digitalisierung und gleichzeitige Berücksichtigung komplexer Eigentumskonstellationen hätten erhebliche Kosten und Entwicklungsaufwand erfordert. Diese Herausforderungen verdeutlichen, dass die Modernisierung bestehender Systeme nicht nur eine rechtliche, sondern vor allem auch eine technische Aufgabe darstellt. Zudem warnten Praktiker davor, dass rückwirkende Änderungen bestehende Rechte und laufende Vertragsverhältnisse gefährden könnten. Es fehlten klare Übergangsregelungen, und der Bestandsschutz wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Die daraus resultierenden Unsicherheiten hätten die Akzeptanz und Praktikabilität des neuen Systems erheblich beeinträchtigen können²²⁵.

Auch die Bewertung und Mobilisierung bestehender Superädifikate, insbesondere im Zusammenhang mit Sicherheiten und Krediten, hätte neu geregelt werden müssen. Dies hätte nicht nur einen enormen Administrationsaufwand bedeutet, sondern auch Unsicherheiten für Banken und andere Marktteilnehmer mit sich gebracht, die mit den bisherigen Regelungen vertraut sind. Insgesamt hätten diese Herausforderungen das Vertrauen in das neue System beeinträchtigen können²²⁶.

Vor dem Hintergrund der diskutierten Aspekte erscheint es plausibel, dass gezielte Reformen der bestehenden Regelungen einer vollständigen Vereinheitlichung vorzuziehen wären. Während eine Angleichung der Publizität und der grundbücherlichen Nachvollziehbarkeit von Vorteil wäre, sollte die institutionelle Flexibilität des Superädifikats für spezifische Anwendungsfälle erhalten bleiben. Eine solche Lösung könnte die positiven Eigenschaften beider Modelle miteinander verbinden²²⁷.

²²⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²⁵ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²⁶ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²⁷ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

Die Analyse legt nahe, dass vor allem in Spezialfällen, etwa bei der kurzzeitigen Nutzung von Bauwerken, die aktuelle Regelung des Superädifikats durch ihren geringen Formalaufwand und die hohe Flexibilität klare Vorteile bietet. Diese Eigenschaften ermöglichen es, spezifische, oft zeitlich befristete Projekte ohne übermäßige bürokratische Hürden zu realisieren²²⁸.

Eine vollständige Integration aller Gebäude auf fremdem Grund in ein einheitliches Rechtssystem birgt demgegenüber die Gefahr einer Überregulierung, wodurch die bisherigen Vorteile des Superädifikats verloren gehen könnten. Die Bewahrung des institutionellen Gleichgewichts zwischen Baurecht und Superädifikat erscheint daher als gangbarer Weg, um sowohl Rechtssicherheit als auch Flexibilität in speziellen Konstellationen zu gewährleisten²²⁹.

Das Scheitern der Umsetzung des Entwurfs spiegelt somit den notwendigen Ausgleich zwischen Rechtssicherheit, Transparenz und praxisrelevanter Flexibilität wider.

Nationale wie internationale Erfahrungen zeigen zwar, dass Modernisierungen – insbesondere durch ein digitales Grundbuchsystem mit erweiterten Funktionen – langfristig erhebliche Vorteile bringen könnten. Ein solches System könnte nicht nur die Publizität und Rechtssicherheit erhöhen, sondern auch den Umgang mit komplexen Eigentumskonstellationen erleichtern.

Innovative Ansätze wie ein 3D-Grundbuchsystem könnten zudem als Vorbild dienen und die Modernisierung vorantreiben. Gleichzeitig sollte jedoch gewährleistet bleiben, dass Gebäude ohne dauerhafte Belassungsabsicht und mit besonderem temporärem Nutzungszweck weiterhin von vertraglicher Flexibilität und reduziertem Formalaufwand profitieren, um den praktischen Anforderungen Rechnung zu tragen.²³⁰

Langfristig scheint ein hybrider Ansatz sinnvoll, der die Stärken des Baurechts mit der Flexibilität des Superädifikats kombiniert. Dies würde nicht nur eine Modernisierung des Immobilienrechts ermöglichen, sondern auch die Balance zwischen Rechtssicherheit und Anpassungsfähigkeit gewährleisten²³¹.

²²⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²²⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²³⁰ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²³¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

VIII. Budgetbegleitgesetz 2025

Das Budgetbegleitgesetz 2025²³² ändert eine Vielzahl von Materiengesetzen, darunter insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Grunderwerbsteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz, das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz, das Familienlastenausgleichsgesetz, das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Universitätsgesetz, das ORF-Gesetz sowie zahlreiche weitere finanz-, sozial-, dienst- und verwaltungsrechtliche Bestimmungen.

Ziel ist es, die gesetzlichen Rahmenbedingungen an die aktuellen budgetären und gesellschaftlichen Herausforderungen anzupassen und die im Regierungsprogramm vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen²³³.

Im Bereich des Immobilienrechts bringt das Budgetbegleitgesetz 2025 insbesondere steuerliche Änderungen für Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen: Neben der Einführung eines Umwidmungszuschlags auf Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden werden die Tatbestände für die Grunderwerbsteuer bei sogenannten „Share Deals“ deutlich verschärft. Die Beteiligungsschwelle für steuerpflichtige Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften wird von 95 % auf 75 % gesenkt, und auch mittelbare Anteilsverschiebungen werden künftig erfasst. Zudem wird für bestimmte Vorgänge mit Immobiliengesellschaften der Steuersatz auf 3,5 % angehoben.

Für Superädifikate und Baurechte bleibt die bisherige steuerliche Behandlung grundsätzlich bestehen, sie unterliegen jedoch künftig ebenfalls dem neuen Umwidmungszuschlag, sofern sie von einer Umwidmung und anschließenden Veräußerung betroffen sind. Ziel ist eine effektivere steuerliche Erfassung von Wertzuwächsen, die durch Umwidmung entstehen²³⁴.

²³² BGBl I Nr. 100/2025, Budgetbegleitgesetz 2025.

²³³ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025, https://ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_5AE288CA_5D12_4989_A350_AF896E4CD6AA/Materi alien_0002_A3D3CAC4_A7D6_4877_84CA_C8BC6A46F5C3.pdf; Lindmayr, Budgetbegleitgesetz 2025 (SV- und Abgabenrecht) (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²³⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025; Lindmayr, (Stand 01.7.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

A. Umwidmungszuschlag

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025²³⁵ wird in Österreich ein sogenannter Umwidmungszuschlag eingeführt, dieser stellt eine wesentliche Neuerung im Einkommensteuergesetz dar und fällt künftig auf Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken an, deren Umwidmung nach dem 31. Dezember 2024 erfolgt ist und die ab dem 1. Juli 2025 verkauft werden. Der Zuschlag beträgt 30 % des Veräußerungsgewinns und wird ausschließlich auf den Grund und Boden, nicht aber auf darauf befindliche Gebäude erhoben²³⁶.

Die Bemessungsgrundlage für den Umwidmungszuschlag ist der positive Veräußerungsgewinn, der durch die Umwidmung erzielt wurde. Sollte der Veräußerungserlös den Gewinn zuzüglich Zuschlag nicht decken, ist der Zuschlag entsprechend zu kürzen, sodass die Summe aus Gewinn und Zuschlag den tatsächlichen Verkaufserlös nicht übersteigt. Die Regelung gilt sowohl für klassische Grundstücksverkäufe als auch für Konstellationen mit Superädifikaten und Baurechten, sofern durch die Umwidmung eine erhebliche Wertsteigerung erzielt wird und eine Veräußerung erfolgt.²³⁷²³⁸

Die Regelung gilt unabhängig davon, ob es sich um Altvermögen (vor dem 31.3.2002 erworben) oder Neuvermögen handelt, ob die Veräußerung betrieblich oder privat erfolgt, welche Rechtsform der Veräußerer hat oder ob der Sondersteuersatz zur Anwendung

²³⁵ BGBl I Nr. 100/2025, Budgetbegleitgesetz 2025.

²³⁶ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025, https://ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_5AE288CA_5D12_4989_A350_AF896E4CD6AA/Materi%20alien_0002_A3D3CAC4_A7D6_4877_84CA_C8BC6A46F5C3.pdf; *Lindmayr*, Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²³⁷ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025; *Lindmayr* (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²³⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025; *Wolf Theiss*, online abrufbar unter <https://www.wolftheiss.com/insights/budgetbegleitgesetz-2025-der-neue-umwidmungszuschlag-bei-immobilienveräußerungen/> Zugriff am 23.09.2025; *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

kommt. Maßgeblich ist allein, dass eine Umwidmung im Sinne des § 30 Abs 4 Z 1 EStG vorliegt – also eine erstmalige Bebauungsmöglichkeit entsteht²³⁹²⁴⁰.

Der Zuschlag wird unabhängig davon fällig, ob es sich um betriebliche oder außerbetriebliche Grundstücksveräußerungen handelt, und gilt auch für Körperschaften, wie etwa Vereine oder Körperschaften öffentlichen Rechts. Nicht erfasst sind hingegen Wertsteigerungen, die auf nach der Umwidmung errichtete Gebäude entfallen; der Zuschlag bezieht sich ausschließlich auf den Anteil des Grund und Bodens²⁴¹²⁴².

Auch die bisherige Rechtslage berücksichtigt Umwidmungen, insbesondere bei Altvermögen. Wurde eine Liegenschaft nach dem 31. Dezember 1987 umgewidmet, gelten pauschalierte Anschaffungskosten von 40 %, wodurch 60 % des Veräußerungserlöses steuerpflichtig sind. Mit dem neuen Zuschlag erhöht sich die Steuerlast weiter, da dieser auf die pauschalierten Einkünfte aufgeschlagen wird. Bei Neuvermögen, wo die tatsächlichen Anschaffungskosten berücksichtigt werden, wirkt der Zuschlag als zusätzliche Belastung auf den ohnehin gestiegenen Veräußerungsgewinn²⁴³.

Mit dem Umwidmungszuschlag verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, spekulative Gewinne aus Umwidmungen einer angemessenen Besteuerung zu unterwerfen und damit einen Beitrag zur Steuergerechtigkeit und zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben zu leisten²⁴⁴.

²³⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, am 05.12.2025; *Lindmayr* (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁴⁰ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025; *Wolf Theiss*, Zugriff am 23.09.2025; *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁴¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025, *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁴² Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025, *Wolf Theiss*, Zugriff am 23.09.2025; *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁴³ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025, *Wolf Theiss*, Zugriff am 23.09.2025; *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

²⁴⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025, *Lindmayr*, (Stand 01.07.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

1. Auswirkungen Umwidmungszuschlag - Regierungsvorlage

Steuerliche Wirkung und Zielsetzung

Der Umwidmungszuschlag wird auf Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden erhoben, wenn diese nach einer Umwidmung (z. B. von Grünland zu Bauland) verkauft werden. Ziel ist es, atypische Wertsteigerungen, die durch eine Umwidmung entstehen, steuerlich stärker zu erfassen und damit einen Beitrag zur Steuergerechtigkeit und zur Budgetkonsolidierung zu leisten. Steuerpflichtige, die von einer solchen Wertsteigerung profitieren, sollen einen zusätzlichen steuerlichen Beitrag leisten²⁴⁵.

Finanzielle Auswirkungen

Der Umwidmungszuschlag wird ab 1. Juli 2025 für Veräußerungen von Grundstücken angewendet, bei denen die Umwidmung ab 1. Jänner 2025 erfolgt ist. Die Maßnahme führt laut Expertenschätzung zu jährlich steigenden Mehreinnahmen, die sich bis 2029 auf rund 50 Millionen Euro pro Jahr belaufen werden²⁴⁶.

Auswirkungen auf die Umwelt und Raumordnung

Die Einführung des Umwidmungszuschlags kann einen Beitrag zur Eindämmung der Bodenversiegelung leisten und laut Umweltbundesamt zu einer deutlichen Reduktion von Treibhausgasemissionen führen. Dies vor allem deshalb, weil Grünland in den meisten Fällen zu Bauland umgewidmet wird, was zu sogenannten Lock-in-Effekten führt, die die Nutzung und damit die induzierten Emissionen auf Jahrzehnte festlegen. Die Maßnahme trägt somit auch zur Erreichung des Ziels des Regierungsprogramms zur Begrenzung des Bodenverbrauchs bei²⁴⁷.

²⁴⁵ Materialien zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025,

https://ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_5AE288CA_5D12_4989_A350_AF896E4CD6AA/Materialien_0001_01C209B4_256E_48E1_9D1C_B92CCD2103FB.pdf.

²⁴⁶ Materialien zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²⁴⁷ Materialien zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

Auswirkungen auf Unternehmen und Private

Für Unternehmen und Private, die Grundstücke nach einer Umwidmung veräußern, bedeutet der Zuschlag eine steuerliche Mehrbelastung. Die Einführung des Zuschlags erfolgt im bestehenden System der Grundstücksbesteuerung, weshalb kein wesentlicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand für Notare und Rechtsanwälte erwartet wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme keine signifikanten Auswirkungen auf die Verwaltungskosten für Unternehmen hat²⁴⁸.

Gesamtwirtschaftliche Effekte

Die Maßnahme ist Teil eines größeren Pakets zur Budgetkonsolidierung und Förderung der Steuergerechtigkeit. Die gesamtwirtschaftlichen Effekte werden als gering eingeschätzt, da der Umwidmungszuschlag gezielt auf außergewöhnliche Wertsteigerungen abzielt und nicht auf den laufenden Immobilienmarkt²⁴⁹.

2. Auswirkungen Umwidmungszuschlag- eigene Einschätzung

Mit dieser Maßnahme greift der Gesetzgeber in einen sensiblen Bereich der Immobilienbesteuerung ein, der unmittelbare Rückwirkungen auf die zukünftige Siedlungserrichtung haben könnte.

Meiner Einschätzung nach ist zunächst davon auszugehen, dass die neue Abgabe die Attraktivität von Umwidmungen für Grundeigentümer verringert. Der erwartete Gewinn wird durch die Steuerbelastung geschmälert, wodurch Umwidmungsentscheidungen verzögert oder gänzlich unterlassen werden könnten. Gerade in Regionen mit hoher Nachfrage nach Bauflächen würde eine geringere Bereitschaft zur Umwidmung zu einer Verknappung des verfügbaren Baulandes führen. Dieser Angebotsrückgang erhöht den Druck auf bereits bestehende Bauzonen und begünstigt eine Preissteigerung für Bauland. Projektentwickler und Bauträger, die neu gewidmete Flächen erwerben, kalkulieren die Steuerkosten in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein, sodass diese Belastung

²⁴⁸ Materialien zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

²⁴⁹ Materialien zur Regierungsvorlage, abgerufen am 05.12.2025.

mittelbar auch an die Endnutzer weitergegeben wird. Besonders problematisch könnte dies für den geförderten Wohnbau sein, da steigende Grundstückspreise auch die Fördermodelle der öffentlichen Hand strapazieren.

Neben diesen ökonomischen Effekten ist vermutlich mit einer gewissen Verzögerung in den Planungsprozessen zu rechnen. Da sowohl Eigentümer als auch Investoren die steuerlichen Folgen genau prüfen müssen, könnten neue Bauprojekte zögerlicher umgesetzt werden. Die erhöhte Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkt als zusätzlicher Hemmfaktor, insbesondere bei großvolumigen Projekten, die ohnehin komplexe Kalkulationen erfordern. Gerade kleinere Vorhaben könnten dadurch wirtschaftlich unattraktiv werden, weil der relative Einfluss der Abgabe im Verhältnis zur Projektgröße besonders hoch ist.

Gleichzeitig entfaltet der Umwidmungszuschlag auch städtebauliche Steuerungswirkungen. Da sich Umwidmungen künftig nur dann lohnen, wenn ein erheblicher Mehrwert generiert werden kann, rückt die Nutzung bereits gewidmeter Flächen stärker in den Vordergrund. Dies betrifft insbesondere die Umnutzung von Brachflächen, die Revitalisierung von Leerständen und die Nachverdichtung innerörtlicher Gebiete. Damit entspricht die Abgabe den raumordnungspolitischen Zielsetzungen, die eine Reduktion des Flächenverbrauchs und eine effizientere Nutzung bestehender Infrastrukturen fordern. Siedlungen am Stadtrand oder im ländlichen Außenbereich könnten dagegen unattraktiver werden, da hier die Umwidmungskosten stärker ins Gewicht fallen und zusätzliche infrastrukturelle Folgekosten anfallen.

Auch regionale Unterschiede spielen aus meiner Sicht eine erhebliche Rolle. In Ballungsräumen mit hohen Bodenwertsteigerungen wirkt die Abgabe stärker, da dort besonders hohe Gewinne realisiert werden. Für die Eigentümer bedeutet dies eine stärkere Belastung, die entweder in Form höherer Verkaufspreise weitergegeben oder durch Zurückhaltung bei Umwidmungen beantwortet wird. In ländlichen Regionen mit geringeren Wertsteigerungen fällt die Wirkung schwächer aus, sodass dort eher mit einer fortgesetzten Mobilisierung von Flächen gerechnet werden kann. Es könnte also zu einer

räumlichen Verschiebung von Siedlungsprojekten kommen – weg von hochpreisigen, steuerlich stark belasteten Lagen hin zu weniger regulierten Gebieten.

Die Auswirkungen sind aus meiner Sicht somit ambivalent. Auf der einen Seite erschwert die Abgabe die Mobilisierung von neuen Bauflächen, erhöht die Kosten und kann die Realisierung kleinerer Projekte behindern. Gleichzeitig eröffnet der Umwidmungszuschlag auch Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, indem er Anreize für die Nachverdichtung sowie eine intensivere Nutzung bereits gewidmeter Flächen schafft und damit zu einer kompakteren Siedlungsstruktur beiträgt. In der Folge könnte der Flächenverbrauch reduziert werden, was den raumordnungs- und stadtentwicklungspolitischen Leitlinien einer nachhaltigen Bodennutzung entspricht.

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Umwidmungszuschlag sowohl Herausforderungen als auch Chancen für die Siedlungspolitik mit sich bringt. Während die potenziellen ökonomischen Auswirkungen – etwa Preissteigerungen, Verzögerungen in der Umsetzung und regionale Disparitäten – kritisch zu beobachten sind, kann die Maßnahme auch als steuerndes Instrument einer nachhaltigen Flächenpolitik wirken. Die zentrale Frage wird sein, ob es gelingt, durch begleitende Maßnahmen – wie etwa die Anpassung von Förderinstrumenten, rechtliche Präzisierungen oder gezielte Begünstigungen für strukturschwache Regionen – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen fiskalischen Interessen und siedlungs- sowie wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erreichen.

3. Auswirkungen Umwidmungsabgabe auf Superädifikat und Baurecht

Nach meiner Einschätzung dürfte die Einführung des Umwidmungszuschlags durch das Budgetbegleitgesetz 2025 mittelbar zu einer verstärkten Nutzung von Baurechten und Superädifikaten führen. Da sich die steuerliche Mehrbelastung im Wesentlichen auf den Grund und Boden bezieht, verteuern sich unmittelbare Grundstücksveräußerungen insbesondere in nachfragestarken Regionen erheblich. Grundstückseigentümer könnten daher geneigt sein, einen Verkauf ihres Grundeigentums zu vermeiden, um der Abgabepflicht zu entgehen. Dies hätte zur Folge, dass weniger Bauland am Markt verfügbar wäre. In diesem Zusammenhang könnten Bauträger und Investoren zunehmend auf alternative Modelle zurückgreifen, die es ermöglichen, Bauprojekte auf fremdem Grund zu realisieren, etwa durch den Erwerb von Baurechten oder die Errichtung von Superädifikaten.

Solche Konstruktionen bieten die Möglichkeit, ein Bauvorhaben umzusetzen, ohne dass der Erwerber den gesamten Grundstückswert einschließlich der Umwidmungsabgabe finanzieren muss. Stattdessen wird ein Nutzungs- oder Baurechtsentgelt an den Grundeigentümer entrichtet, wodurch sich die steuerliche Belastung und die Kostenstruktur optimieren lassen. Insbesondere in urbanen Ballungsräumen oder Gebieten mit hoher Nachfrage könnten diese Modelle an Attraktivität gewinnen, da der Zugang zu Grund und Boden erschwert und verteuert wird.

Darüber hinaus ermöglicht die verstärkte Nutzung von Baurechten und Superädifikaten den Gemeinden eine flexiblere und effizientere Siedlungsentwicklung. Bestehende Grundstücke können intensiver genutzt werden, ohne dass ein Eigentümerwechsel erforderlich ist. Dies fördert die Nachverdichtung und kann dazu beitragen, die steuerlichen Belastungen durch die Umwidmungsabgabe zu umgehen.

Als Praxisbeispiel sind die Österreichischen Bundesforste zu nennen, die bereits Grundstücke sowie Bestandsgebäude zur Miete oder Pacht anbieten und durch die Vergabe von Baurechten die Errichtung von leistbarem Wohnraum unterstützen. Das Baurecht gestattet es, ein fremdes Grundstück für eine vertraglich festgelegte Dauer zu bebauen und zu nutzen. Der Bauberechtigte leistet hierfür regelmäßige Pachtzahlungen an den Grundeigentümer. Die Laufzeit des Baurechts kann bis zu 100 Jahre betragen; es

handelt sich um ein im Grundbuch gesichertes, dingliches Recht, das während der vereinbarten Vertragsdauer grundsätzlich unkündbar ist. Das auf dem Grundstück errichtete Bauwerk steht im uneingeschränkten Eigentum des Bauberechtigten, wobei das Baurecht samt Bauwerk belehnbar und übertragbar ist und somit auch als Sicherungsmittel im Rahmen von Finanzierungen dienen kann²⁵⁰.

Der Einsatz von Baurechten und Superädifikaten erfordert komplexe vertragliche Regelungen, insbesondere hinsichtlich Nutzungsdauer, Instandhaltungspflichten und Rückbauverpflichtungen. Zudem können langfristige Projekte durch Unsicherheiten über zukünftige Eigentums- oder Nutzungsrechte verzögert werden. Insgesamt kann aus meiner Sicht jedoch angenommen werden, dass die Umwidmungsabgabe eine verstärkte Nutzung von Baurechten und Superädifikaten als Alternative zu Direktverkäufen begünstigt und so mittelbar die Art und Weise beeinflusst, wie künftige Siedlungen errichtet werden.

²⁵⁰ *Österreichische Bundesforste*: Immobilienportfolio, online verfügbar unter: <https://www.bundesforste.at/leistungen/immobilien/portfolio.html>, Zugriff am 20.10.2025.

IX. Exkurs: Rechtslage „Bauwerke auf fremden Grund“ im Ausland

Im nachfolgenden Abschnitt werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Bauwerke auf fremdem Grund im internationalen Vergleich analysiert, wobei der Schwerpunkt insbesondere auf die rechtlichen Ausgestaltungen des Erbbaurecht in Deutschland und des Leasehold-System England gelegt wird.

A. Erbbaurecht in Deutschland

Das deutsche Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein. Es ist im deutschen Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) geregelt und stellt eine Alternative zum Grundstückskauf dar, insbesondere für Bauherren mit begrenztem Kapital²⁵¹.

Das Erbbaurecht entsteht durch einen notariell beurkundeten Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer (= Erbbaurechtsgeber) und dem Erbbauberechtigten sowie durch die Eintragung im Grundbuch gemäß §§ 2–3 ErbbauRG. Die Laufzeit beträgt typischerweise 99 Jahre, kann aber individuell vereinbart werden. Während dieser Zeit zahlt der Erbbauberechtigte einen sogenannten Erbbauzins, der vertraglich geregelt ist²⁵².

Ein wesentlicher Vorteil des Erbbaurechts liegt in der Trennung von Grundstückseigentum und Gebäudeeigentum, was flexible Nutzungsmodelle ermöglicht. Bei Beendigung des Erbbaurechts – etwa durch Zeitablauf oder Heimfall – hat der Erbbauberechtigte grundsätzlich Anspruch auf Entschädigung für das Bauwerk entsprechend § 23 ErbbauRG, sofern keine abweichenden vertraglichen Regelungen getroffen wurden²⁵³.

²⁵¹ *Kanzlei Herfurtner*, Erbbaurecht: Grundlagen, Vertragsgestaltung und Fallstricke, online abrufbar unter <https://kanzlei-herfurtner.de/erbbaurecht/>, Zugriff am 29.09.2025;

Urbanek in Rudolph/Urbaneck (Hrsg), Baurechtsgesetz² (2020) IV. Deutsches Erbbaurecht, Lexisnexis, Zugriff am 12.12.2025.

²⁵² *Kanzlei Herfurtner*, Zugriff am 29.09.2025; *Urbanek in Rudolph/Urbaneck*, 2020.

²⁵³ *Kanzlei Herfurtner*, Zugriff am 29.09.2025; *Urbanek in Rudolph/Urbaneck*, 2020.

Das Erbbaurecht ist in Deutschland weit verbreitet und wird insbesondere von Kommunen und Kirchen genutzt, um langfristige Nutzungen zu ermöglichen, ohne das Eigentum am Boden aufzugeben²⁵⁴.

Das deutsche Erbbaurecht entspricht in seiner rechtlichen Ausgestaltung weitestgehend dem österreichischen Baurecht. Beide sind dingliche Rechte, die im Grundbuch eingetragen werden und eine langfristige Nutzung fremden Grundes ermöglichen. Auch die Entschädigungsregelungen bei Heimfall sind vergleichbar.

B. Leasehold-System in England

Das englische Leasehold-System ist historisch gewachsen und basiert auf einem Modell, bei dem lediglich ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht (lease) an einem Grundstück oder einer Wohnung erworben wird, während das Eigentum (freehold) beim Landlord verbleibt. Dieses System hat in der Vergangenheit zu erheblichen sozialen und wirtschaftlichen Problemen geführt²⁵⁵. Leaseholder sind oft mit hohen und intransparenten Nebenkosten, steigenden „Ground Rents“ und eingeschränkten Mitspracherechten konfrontiert. Zudem besteht die Gefahr des „Forfeiture“, also des Verlusts der Immobilie bei Vertragsverstößen – ein Umstand, der in anderen europäischen Ländern kaum vorstellbar ist²⁵⁶.

Die Kritik am „feudalen“ Charakter des Leasehold-Systems hat in den letzten Jahren zu umfassenden Reformbestrebungen geführt. Mit dem Leasehold and Freehold Reform Act 2024 wurden wichtige Änderungen eingeleitet, die Verlängerung von Leases wurde erleichtert und auf bis zu 990 Jahre ausgeweitet, die Zahlung von „Marriage Value“ entfällt, neue Leasehold-Häuser sollen weitgehend verboten werden und die Rechte der Leaseholder zur Selbstverwaltung ihrer Gebäude wurden gestärkt²⁵⁷.

²⁵⁴ Kanzlei Herfurtner, Zugriff am 29.09.2025; Urbanek in Rudolph/Urbaneck, 2020.

²⁵⁵ House of Commons Library, Leasehold reform in England and Wales: What's happening and when?, veröffentlicht am 09.07.2025, online abrufbar unter <https://commonslibrary.parliament.uk/leasehold-reform-in-england-and-wales/>, Zugriff am 29.09.2025; Whincup/Rees-Jones in Heidinger/Hubalek (Hrsg), Angloamerikanische Rechtssprache / The Practitioners' Guide to Applied Comparative Law and Language, 2020, Real Property Law in England and Wales, Lexisnexis, Zugriff am 12.12.2025.

²⁵⁶ Ministry of Housing, Communities and Local Government, Beginning of the end for the 'feudal' leasehold system, veröffentlicht am 03.03.2025, online abrufbar unter <https://www.gov.uk/government/news/beginning-of-the-end-for-the-feudal-leasehold-system> Zugriff am 25.10.2025; Whincup/Rees-Jones in Heidinger/Hubalek, 2020.

²⁵⁷ House of Commons Library, am 29.09.2025; Whincup/Rees-Jones in Heidinger/Hubalek, 2020.

Parallel dazu wird das Commonhold-Modell als Alternative gefördert. Es ermöglicht echtes Wohnungseigentum mit demokratischer Selbstverwaltung und ohne Ground Rent. Ziel der Reformen ist es, Commonhold zum Standardmodell für Wohnungseigentum in England und Wales zu machen²⁵⁸.

Gesellschaftlich betrachtet hat das Leasehold-System zu einer Zweiklassengesellschaft im Wohneigentum geführt, in der viele Eigentümer faktisch, wie Mieter behandelt wurden. Die Reformen sollen nicht nur rechtliche Klarheit schaffen, sondern auch soziale Gerechtigkeit und Eigentumssicherheit fördern²⁵⁹.

Das Leasehold-System entspricht am ehesten dem österreichischen Superädifikat, da beide Modelle auf der Trennung von Gebäudeeigentum und Grundeigentum beruhen und keine dingliche Absicherung des Nutzungsrechts bieten. Allerdings ist das Superädifikat rechtlich klarer definiert und entsteht in Österreich konstitutiv durch erstmalige Bauführung, während das Leasehold-System stark vertraglich geprägt ist und insbesondere in England aufgrund sozialer und wirtschaftlicher Probleme zunehmend in die Kritik geraten ist.

C. Unterschiede Common Law – Civil Law Systeme

Im internationalen Vergleich zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen dem anglo-amerikanischen Common Law und den kontinentaleuropäischen Civil Law-Systemen, die insbesondere für das Immobilien- und Baurecht sowie für das Thema „Gebäude auf fremdem Grund“ von großer Bedeutung sind. Diese Unterschiede betreffen vor allem die Vertragsauslegung, die Gestaltung und Durchsetzung von Bauverträgen sowie die Handhabung von Fristen (Time Bars)²⁶⁰.

²⁵⁸ *Ministry of Housing*, Zugriff am 25.10.2025; *Whincup/Rees-Jones* in Heidinger/Hubalek, 2020.

²⁵⁹ *House of Commons Library*, am 29.09.2025; *Whincup/Rees-Jones* in Heidinger/Hubalek, 2020.

²⁶⁰ *Anthony Lavers*, Kings' College London, 19.-21.06.2025; *Zuppi, Alberto*, The Parol Evidence Rule: A Comparative Study of the Common Law, the Civil Law Tradition, and Lex Mercatoria, *The Georgia Journal of International and Comparative Law*, University of Georgia School of Law, 2007, 236.

Im Common Law, wie es beispielsweise in England gilt, steht bei der Vertragsauslegung der objektive Maßstab im Vordergrund. Das bedeutet, dass die Gerichte in erster Linie auf den Wortlaut des Vertrags abstellen.

Die sogenannte „Parol Evidence Rule“ begrenzt die Möglichkeit, außerhalb des schriftlichen Vertrags liegende Umstände für die Vertragsauslegung heranzuziehen, erheblich. Vorverhandlungen oder subjektive Vorstellungen der Vertragsparteien bleiben grundsätzlich unberücksichtigt, sofern der Vertragstext klar und eindeutig ist und keine offensichtlichen Fehler oder Mehrdeutigkeiten bestehen. Der Fokus liegt somit auf der Sicherung der Rechtssicherheit und der Durchsetzung des im Vertrag niedergelegten Parteiwillens²⁶¹.

Im Gegensatz dazu verfolgt das Civil Law, wie es etwa in Frankreich, Österreich oder Deutschland gilt, einen subjektiv geprägten Auslegungsansatz. Neben dem Wortlaut des Vertrags wird hier auch auf die übereinstimmende Absicht der Parteien abgestellt. Das Gericht ist befugt, die Vertragsverhandlungen sowie den gesamten Kontext heranzuziehen, um den wahren Willen der Parteien festzustellen. Dem Schutz der Fairness und der Einhaltung zwingender gesetzlicher Vorgaben wird dabei ein höheres Gewicht beigemessen als im Common Law. Darüber hinaus verfügen die Gerichte im Civil Law über weiterreichende Befugnisse, um in bestehende Vertragsverhältnisse einzugreifen und diese gegebenenfalls anzupassen²⁶².

Auch bei den Vertragsinhalten und Standardklauseln gibt es Unterschiede. Im Common Law sind sogenannte „Boilerplate“-Klauseln, wie etwa Entire Agreement, Severability, Assignment oder Force Majeure, weit verbreitet und werden regelmäßig verwendet, um Standardrisiken zu regeln. Im Civil Law sind solche Klauseln zwar ebenfalls gebräuchlich, ihre Wirkung kann jedoch durch zwingende gesetzliche Vorschriften eingeschränkt sein²⁶³.

²⁶¹ Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 236.

²⁶² Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 236.

²⁶³ Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 236.

Ein weiteres zentrales Unterscheidungsmerkmal betrifft das Bauvertragsrecht und die Rolle des Contract Administrators. Die international verbreiteten FIDIC-Vertragsmuster stammen aus der Common Law-Tradition und sehen einen unabhängigen „Engineer“ als Vertragssrichter vor, der zwischen den Parteien vermittelt und Entscheidungen trifft. Im Common Law wird vom Engineer erwartet, dass er unparteiisch und fair agiert, auch wenn er vom Auftraggeber bezahlt wird. Die Rechtsprechung betont die Pflicht zur Unabhängigkeit und Fairness. In vielen Civil Law-Ländern hingegen ist diese Rolle unbekannt oder wird kritisch gesehen. Hier gilt der Vertragssrichter meist als Vertreter des Auftraggebers und nicht als neutraler Dritter. Die Pflicht zur Fairness besteht in dieser Form nicht²⁶⁴.

Besonders relevant für die Praxis sind die sogenannten Fristen (Time Bars) und deren Durchsetzung. Im Common Law sind Time Bars ein zentrales Instrument zur Begrenzung von Ansprüchen, insbesondere im Bauvertragsrecht. Werden Fristen zur Geltendmachung von Ansprüchen – etwa für Mehrkosten oder Bauzeitverlängerungen – nicht eingehalten, kann der Anspruch vollständig verloren gehen. Die Gerichte sind grundsätzlich bereit, klar formulierte Time Bars durchzusetzen, sofern sie nicht gegen grundlegende Prinzipien wie das „prevention principle“ verstoßen. Es gibt jedoch eine gewisse Tendenz zur Flexibilisierung, etwa wenn der Auftraggeber durch eigenes Verhalten auf die Einhaltung der Frist verzichtet hat²⁶⁵.

Im Civil Law sind Fristenregelungen grundsätzlich anerkannt, ihre Durchsetzbarkeit kann jedoch durch zwingende gesetzliche Vorschriften eingeschränkt sein. In Österreich und Deutschland wird die Rolle des Vertragssrichters als neutraler Dritter nicht anerkannt; der Vertragssrichter ist Vertreter des Auftraggebers. In einigen Ländern, wie Deutschland oder im Mittleren Osten, bestehen Zweifel an der Wirksamkeit von Time Bars, insbesondere wenn sie die gesetzliche Verjährungsfrist verkürzen oder verlängern sollen. In den arabischen Golfstaaten ist es nach dem UAE Civil Code unzulässig, von den gesetzlichen Verjährungsfristen abzuweichen. In Ägypten wird die Nichtbeachtung einer vertraglichen Anzeigepflicht nicht als Ausschluss der Ansprüche gewertet²⁶⁶.

²⁶⁴ Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 236.

²⁶⁵ Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 239.

²⁶⁶ Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 239.

Die internationale Praxis zeigt, dass die FIDIC-Vertragsmuster die Fristen in den letzten Jahren angepasst haben: Seit 2017 gelten die gleichen Fristen für Auftraggeber und Auftragnehmer, und der Engineer kann die Fristüberschreitung aus wichtigen Gründen nachträglich akzeptieren. In anderen Ländern, wie Japan, Großbritannien, Australien oder im Mittleren Osten, variieren die Fristen und die Sanktionen bei Fristversäumnis erheblich²⁶⁷.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass im Common Law die Vertragsauslegung objektiv und am Wortlaut orientiert erfolgt, während im Civil Law der subjektive Parteiwille und der Kontext stärker berücksichtigt werden. Die Rolle des Contract Administrators ist im Common Law als unabhängiger Dritter ausgestaltet, im Civil Law hingegen meist als Vertreter des Auftraggebers. Die Durchsetzung von Fristen ist im Common Law strikt, im Civil Law jedoch oft durch zwingendes Recht eingeschränkt. Internationale Bauverträge, insbesondere nach FIDIC, versuchen, beide Systeme zu berücksichtigen, stoßen aber in Civil Law-Ländern auf Akzeptanzprobleme bei bestimmten Mechanismen wie den Fristen oder der Rolle des Vertragsrichters.

²⁶⁷ *Anthony Lavers, 2025; Zuppi, 2007, 239.*

X. Fazit

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass im österreichischen Immobilienrecht mit dem Baurecht und dem Superädifikat zwei voneinander unabhängige Rechtsinstitute zur Verfügung stehen, die eine Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum ermöglichen. Beide Konstruktionen durchbrechen den Grundsatz „superficies solo cedit“, unterscheiden sich jedoch in ihrer rechtlichen Ausgestaltung, wirtschaftlichen Bedeutung und praktischen Handhabung grundlegend.

Das Baurecht stellt ein befristetes, im Grundbuch eintragungsfähiges dingliches Recht dar, das dem Bauberechtigten gestattet, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und dieses in rechtlicher Hinsicht einer eigenen Liegenschaft gleichzustellen. Der Bauberechtigte ist berechtigt, das errichtete Bauwerk zu nutzen, zu veräußern oder mit Pfandrechten zu belasten. Die Begründung des Baurechts erfolgt in der Regel für einen Zeitraum zwischen 10 und 100 Jahren und ist stets mit einer grundbücherlichen Sicherung verbunden, was ein hohes Maß an Rechtssicherheit und Verkehrsfähigkeit gewährleistet. Dies ist vor allem bei kreditfinanzierten Bauvorhaben sowie für institutionelle Investoren von erheblicher Bedeutung.

Baurechte finden insbesondere bei großvolumigen Wohnbauprojekten, Supermärkten, Büroimmobilien oder Infrastrukturmaßnahmen Anwendung, bei denen langfristige Planungssicherheit und die Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind. Die Übertragung des Baurechts erfolgt durch grundbücherliche Einverleibung, wobei sowohl Pfandrechte als auch Reallasten eingetragen werden können. Mit Ablauf des Baurechts fällt das errichtete Bauwerk grundsätzlich an den Grundeigentümer zurück; dem Bauberechtigten steht in diesem Fall ein gesetzlicher Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe von 25 % des Bauwerts zu.

Demgegenüber stellt das Superädifikat eine bewegliche Sache dar, die durch die Errichtung eines Bauwerks auf fremdem Grund unter der erkennbaren Absicht, dieses nicht dauerhaft zu belassen, entsteht. Die rechtliche Selbstständigkeit des Superädifikats ermöglicht es dem Errichter, Eigentümer des Bauwerks zu bleiben, ohne dass dieses automatisch Bestandteil des Grundstücks wird. Die Begründung erfolgt originär durch

die Bauführung, der derivative Eigentumserwerb setzt die gerichtliche Urkundenhinterlegung voraus. Eine grundbücherliche Absicherung ist nicht vorgesehen, lediglich eine Anmerkung im Grundbuch ist möglich, was die Rechtssicherheit und die wirtschaftliche Verwertbarkeit im Vergleich zum Baurecht erheblich einschränkt. Superädifikate werden vor allem dort eingesetzt, wo eine temporäre oder saisonale Nutzung im Vordergrund steht, etwa bei Kiosken, Schirmbars in Skigebieten, Containerbüros auf Baustellen oder Lagerhallen mit befristeter Nutzung. Die Flexibilität des Superädifikats erlaubt eine kurzfristige Nutzung ohne langfristige Bindung, geht jedoch mit Nachteilen hinsichtlich Kreditfähigkeit, Publizität und Drittschutz einher. Eine Entschädigungspflicht bei Beendigung besteht nur, wenn dies vertraglich vereinbart wurde; häufig besteht sogar eine Pflicht zur Beseitigung des Bauwerks.

Die Wahl zwischen Baurecht und Superädifikat hängt maßgeblich von der geplanten Nutzungsdauer, dem wirtschaftlichen Zweck und dem gewünschten Maß an Rechtssicherheit ab. Während das Baurecht für langfristige, investitionsintensive Projekte mit hohem Absicherungsbedarf konzipiert ist, entfaltet das Superädifikat seine Stärken in der flexiblen, zeitlich befristeten Nutzung. So werden etwa Reihenhäuseranlagen, Supermärkte, Wohnsiedlungen oder Industriehallen regelmäßig auf Basis eines Baurechts errichtet, um die Vorteile der grundbücherlichen Absicherung, der Belehnungsfähigkeit und der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum zu nutzen. Demgegenüber eignen sich Superädifikate insbesondere für temporäre Nutzungen wie Schirmbars in Skigebieten, saisonale Kioske, Baustellencontainer oder Lagerhallen, bei denen eine dauerhafte Bindung an das Grundstück nicht gewünscht ist und die Errichtung eines Baurechts wirtschaftlich oder administrativ nicht sinnvoll erscheint.

Die parallele Existenz beider Institute führt in der Praxis zu einer Reihe von Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der Publizität, der Übertragbarkeit und der Belastbarkeit mit Pfandrechten. Während das Baurecht durch die Eintragung im Grundbuch eine klare Eigentumskette und einen umfassenden Drittschutz gewährleistet, bleibt das Superädifikat für Dritte häufig unsichtbar, was insbesondere bei der Kreditfinanzierung und bei der Übertragung des Eigentums zu praktischen Problemen

führen kann. Banken bevorzugen daher regelmäßig das Baurecht als Kreditsicherheit, während Superädifikate aufgrund der fehlenden Publizität und der eingeschränkten wirtschaftlichen Verwertbarkeit weniger attraktiv sind.

Auch steuerlich bestehen erhebliche Unterschiede: Die Bestellung eines Baurechts ist Grunderwerbsteuerpflichtig, während die Errichtung eines Superädifikats grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer auslöst, wohl aber die Übertragung eines bestehenden Superädifikats. In der Einkommensteuer und Umsatzsteuer bestehen ebenfalls differenzierte Regelungen, die bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen sind.

Die aktuelle Diskussion um Reformen verdeutlicht, dass die gleichzeitige Anwendung von Baurecht und Superädifikat in der juristischen Praxis immer wieder Unsicherheiten schafft. Besonders kritisch wird in der rechtswissenschaftlichen Literatur die fehlende Publizität des Superädifikats betrachtet, die sowohl für Erwerber als auch für Gläubiger erhebliche Risiken birgt. Die Bandbreite der Reformansätze reicht von einer Angleichung oder Zusammenführung beider Rechtsinstitute über die Schaffung eines einheitlichen Bauwerkeigentums bis hin zur Verbesserung der grundbücherlichen Erfassbarkeit von Superädifikaten. Die Tatsache, dass der Entwurf eines Fremdgrundstücke-Gebäudegesetzes gescheitert ist und im Zuge des Budgetbegleitgesetzes 2025 die Umwidmungsabgabe eingeführt wurde, unterstreicht, dass die rechtliche und steuerliche Behandlung von Gebäuden auf fremdem Grund weiterhin einem dynamischen Wandel und hoher praktischer Relevanz unterliegt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sowohl das Baurecht als auch das Superädifikat jeweils spezifische Stärken und Schwächen aufweisen, weshalb die Entscheidung für eines der beiden Institute stets an die individuellen Anforderungen des jeweiligen Vorhabens angepasst werden muss. Eine sorgfältige rechtliche Ausgestaltung und die Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten sind dabei unverzichtbar, um die Interessen sämtlicher Beteiligten – seien es Grundeigentümer, Investoren oder Kreditgeber – optimal zu wahren.

Die zukünftige Entwicklung des Immobilienrechts wird entscheidend davon abhängen, inwieweit es gelingt, die bestehenden Unsicherheiten zu überwinden und die Vorzüge beider Modelle in einem zeitgemäßen, transparenten und effizienten Rechtssystem zu vereinen.

Literaturverzeichnis

Literatur

Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Auflage, Linde Verlag, Wien, 2023.

Babinek, Rechtliche Fallstricke im Zusammenhang mit der Begründung und Beendigung von Baurechten und Superädifikaten, TU Wien, 2021.

Beiser in Prader/Sporer/Dobler (Hrsg), Baurechtsgesetz, LexisNexis ARD ORAC, Wien, 2022.

Brandstetter, Eine Bestandserhebung und Analyse des marktangemessenen Bauzinses in Wien, Masterarbeit, FH Wien der WKW, 2018.

Brugger, Die Sonderrechtsfähigkeit und der Gutgläubenserwerb von Superädifikaten, ISUR – Innsbrucker Schriften zum Unternehmensrecht, Band 24, Verlag Österreich, Wien, 2024.

Bydlinski, Das Recht der Superädifikate, Manz, Wien, 1982.

Bydlinski/Perner/Spitzer, ABGB-Kommentar (KBB), 7. Auflage, Manz, Wien, 2022.

Dobler/Prader in Prader/Sporer/Dobler (Hrsg), Baurechtsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien, 2022.

Engelhart in Hofmeister/Rechberger/Zitta (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund, Manz, Wien, 1996.

Forster, Ausgewählte Fragen des Superädifikatsrechtes, Manz, Wien, 1997.

Fuchs in Fuchs (Hrsg), ÖGSW-Leitfaden Steuern und Sozialversicherung, 2025.

Hausmann/Vonklich, ABGB-Kommentar, 4. Auflage, Manz, Wien, 2021.

Hausmanninger/Selb, Römisches Privatrecht, 9. Auflage, Böhlau Verlag, Wien, 2001.

Helmich, Sachverbindungen und Sonderrechtsfähigkeit, Manz, Wien, 2018.

Heuberger, Baurecht und Superädifikat, Diplomarbeit Universität Salzburg, 2022.

Hofmeister in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund, 2. Auflage, Manz, Wien, 2004.

Höller, in Kodek, Kommentar zum Grundbuchsrecht, 2. Auflage, Manz, Wien, 2016.

Illedits in Schwimann/Neumayr, ABGB Taschenkommentar 6. Auflage, Wien, 2023.

Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar. 3. Auflage, Manz, Wien, 2019.

Iro, Bürgerliches Recht IV – Sachenrecht, 6. Auflage, Manz, Wien, 2016.

Kisslinger in Fenyves/Kerschner/Vonkilch (Hrsg), Großkommentar zum ABGB – *Klang* Kommentar, §§ 285–352 Sachenrecht, 3. Auflage, Manz, Wien, 2011.

Kletecka/Rechberger/Zitta, Das österreichische Baurecht, Manz, Wien, 2004.

Kodek in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkomm., 6. Auflage, Manz, Wien, 2023.

Kogler / Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung – Baurecht, Superädifikat und Kellereigentum samt Vorschlag für ein einheitl. Bauwerkeigentum, Manz, Wien 2021.

Koziol/Bydlinski/Bollenberger (Hrsg), ABGB Kurzkommentar, 4. Auflage, 2014, Verlag Österreich.

Koziol/Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts I, 15. Auflage, Manz, Wien, 2018.

Köllensperger, Praxisleitfaden Grundbuchsrecht, 1. Auflage, Linde Verlag, Wien, 2024.

Mandyczewski, Die Zwangsversteigerung physischer Teile von Grundbuchskörpern, RZ 1904.

Mayer-Maly, Theo, Römisches Privatrecht, 2. Auflage, Springer, Wien, 1999.

Nordmeyer, Das Pfandrecht an Superädifikaten bei Vereinigung von Grund- und Gebäudeeigentum, Diplomarbeit Universität Linz, 2019.

Perner/Spitzer/Kodek, Bürgerliches Recht, 7. Auflage, Verlag Österreich, Wien, 2021.

Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, Baurechtsgesetz – Kommentar, Linde Verlag, Wien, 2021.

Riss in Bydlinski/Perner/Spitzer (Hrsg), Kommentar zum ABGB, 7. Auflage, Verlag Österreich, Wien, 2023.

Schaffgotsch, Grundeigentum und Baurecht – Die zivilrechtliche Stellung des Eigentümers, Manz, Wien, 1998.

Spielbüchler in Rummel, Kommentar zum ABGB, 3. Auflage, Band II/1, Manz, Wien, 2000.

Spruzina, Das österreichische Baurecht, in Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht, Manz, Wien, 2006.

Sturm, Die Versteigerung einzelner Realitäten, GZ 1899.

Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz, Linde Verlag, Wien, 2021.

Wagner/Ecker, in Fenyves/Kerschner/Vonkilch (Hrsg), Klang – Kommentar zum ABGB, 3. Auflage, Manz, Wien, 2016.

Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I, 15. Auflage, Manz, Wien, 2018.

Wolf, Die Anmerkung der Rangordnung im Zwangsversteigerungs-, im Konkurs- und im Ausgleichsverfahren, ZBl 1933.

Zuppi, Alberto, The Parol Evidence Rule: A Comparative Study of the Common Law, the Civil Law Tradition, and Lex Mercatoria, The Georgia Journal of International and Comparative Law, University of Georgia School of Law, 2007.

Juristische Zeitschriften

Angst, Die rechtliche Behandlung von Überbauten, ÖJZ 1972.

Brugger, Die fehlende Belassungsabsicht als Stolperstein bei der Errichtung eines Superädifikats, WOBL 2023/4.

Brugger, Die fehlende Belassungsabsicht als Stolperstein bei der Errichtung eines Superädifikats. Besprechung zu OGH 14.9.2022, 1 Ob 148/22d, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2023, Heft 4.

Dervić, Mindest- und Höchstbindungsdauer bei der Bestellung eines Baurechts, RdW 2022/493.

Dobler, Bewilligungsvoraussetzungen und Prüfungsbefugnis des Grundbuchsgerichts im Verfahren über die Urkundeneinreihung nach Errichtung eines Superädifikats, ImmoZak, 2022/37.

F. Bydlinski, Superädifikate, NZ, 2001.

F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984.

F. Bydlinski, WOBL 2017/3, Band 30, Heft 3, März 2017.

Haidinger, Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften, SV-Verband, 2023.

Hausmann, Wieviel MRG verträgt ein Superädifikat? Eine Bestandsaufnahme aus Anlass der Entscheidung OGH 5.6.2012, 10 Ob 62/11g, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2013, Heft 4.

Kall, Superädifikat und Baurecht – Bauwerke auf fremdem Grund, Österreichische Bauzeitung 11/2023.

Kletečka, Der Bauwerksbegriff im Superädifikatsrecht, immolex 2004.

Kletečka, Die Analogie zum MRG beim Superädifikat, wobl 2001.

Kletečka, Superädifikat setzt Verbindung mit dem Grund voraus, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2014, Heft 6.

Kletečka/Rechberger, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016.

Kolmasch, Urkundeneinreihung und Ersichtlichmachung im Grundbuch nach Errichtung eines Superädifikats, in: Zak – Zivilrecht aktuell, 2018, Heft 1.

Kolmasch, Anmerkung zu Brugger, Die fehlende Belassungsabsicht als Stolperstein bei der Errichtung eines Superädifikats, wobl 2023, Zak 2023/325.

Kolmasch, Sporer, Beginn und Laufzeit eines Baurechtsvertrags, immolex 2022/41, Zak 2022/257.

Nemethy, Über den Pfandrechtserwerb an Häusern auf fremdem Grunde (Superädifikaten) Teil 2, JBl 1899.

Nitsch, Instrumente der Sonderrechtsfähigkeit: Superädifikat, Baurecht, Folien, 2025.

Nordmeyer, Das Pfandrecht an Superädifikaten, JBl 2020.

OV, Die Einräumung des Baurechts: GrESt, USt, ESt, RdW 1993.

OV, Keine nachträgliche Umwandlung eines unselbständigen Bauwerks in ein Superädifikat, ZRInfo 2003/345.

Pierer/Wilfling, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018.

Schickmair, Kogler, Gabriel / Mayrhofer, Kristian: „Bauwerke zur Kreditsicherung – Baurecht, Superädifikat und Kellereigentum samt Vorschlag für ein einheitliches Bauwerkeigentum“, JBl 2022.

Sporer, Bauzins und Vertragsgestaltung beim Baurecht, immolex 2021/56.

Sporer, Finanzierung von Baurechten und Superädifikaten, immolex 2020/45.

Spruzina, Das österreichische Baurecht, in: Rechberger (Hrsg.), Superädifikat und Baurecht, ÖJZ-Beilage 2006.

Vonkilch, (Wie) Verträgt ein Superädifikat § 1 Abs 2 Z 5 MRG, wobl 2019.

Gerichtliche Entscheidungen

OGH 08.04.2014, 3 Ob 19/14m.

OGH 25.04.1995, 1 Ob 550/95.

OGH 11.07.1990, 3 Ob 38/90.

OGH 25.03.2009, 3 Ob 25/09m.

OGH 16.07.2013, 5 Ob 55/13v.

OGH 17.12.1991, 5 Ob 117/91.

OGH 04.04.2006, 1 Ob 14/06z.

OGH 12.01.1994, 3 Ob 144/93.

OGH 27.07.2021, 5 Ob 116/21a.

OGH 22.03.2001, 3 Ob 27/01m, SZ 74/27, SZ 74/27.

OGH 13.02.1985, 3 Ob 125/84.

OGH 24.03.2015, 5 Ob 35/15f.

OGH 22.03.1993, 1 Ob 513/93.

OGH 03.09.2024, 5 Ob133/24f.

OGH 29.03.2006, 7 Ob 31/06v.

OGH 25.03.2019, 8 Ob 22/19x.

OGH 10.05.2016, 10 Ob 2/16s.

OGH 19.02.2008, 5 Ob 278/07d.

OGH 22.06.2022, 6 Ob 29/22s.

OGH 22.10.1986, 1 Ob 574/86.

OGH 22.03.1994, 6 Ob 67/94, SZ 67/61.

OGH 22.03.1994, 6 Ob 67/94, SZ 67/1.

OGH 15.09.1993, 3 Ob 158/93.

OGH 24.11.1950, 3 Ob 541/50.

OGH 23.06.2020, 5 Ob 8/20t.

OGH 24.06.1971, 1 Ob 166/71.

OGH 14.09.2022, 1 Ob 148/22d.

OGH 21.12.2005, 2 Ob 242/05k.

OGH 27.09.2012, 6 Ob 108/12v.

OGH 21.03.2013, 7 Ob 27/13s.

OGH 20.07.2022, 3 Ob 108/22.

OGH 19.02.2008, 5 Ob 278/07d in bbl 2008, Heft 4, 157.

OGH 30. 1. 2024, 5 Ob 212/23x, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2025, Heft 1, 18–19.

OGH 29.08.2013; 2 Ob 164/12z in bbl, 2014, Heft 1, 29

OGH 29.06.2006, 6 Ob 121/06x = Zak 2006/535, 315; RS0120874.

OGH 18.06.1997, 3 Ob 2032/96m = SZ 70/114; RS0108047.

OGH 27.08.1996, 5 Ob 135/95 = SZ 69/191; RS0103290.

OGH 23.10.2023, 1 Ob 147/23h und RS0011252.

OGH 29.01.1953, 2 Ob 974/53, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 30.06.2004, 9 Ob 47/04, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 23.06.2005, 6 Ob 88/05t, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 30.01.2024, 5 Ob 212/23x, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 02.06.2003, 5 Ob 115/03b, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 8 Ob 83/10d = Zak 2011/518, Zak 2011, Heft 14 vom 16.08.2011, in lexis360.at, Zugriff am 10.10.2025.

OGH 01.03.1989, 1 Ob 35/89 = SZ 63/3; OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z = Zak 2019, 378 = immolex 2020/31, 93, zitiert von Jauk, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

OGH 21.07.2004, 5 Ob 152/03v = RdW 2004, 212; OGH 17.12.2012, 5 Ob 122/12w = Zak 2013, 118; OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z = Zak 2019, 378 = immolex 2020/31, 93, RS0118460; RS0118461, zitiert von Jauk, Baurecht (Stand 04.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

OGH 9 Ob 32/19z = Zak 2019/680 (*Kolmasch*).

OGH 1 Ob 148/22d = Zak 2022/618 (*Kolmasch*).

OGH 1 Ob 148/22d = wobl 2023/73.

OGH 5 Ob 167/21a = bbl 2022/152.

OGH 5 Ob 79/20h = wobl 2021/78 (*Vonkilch*).

OGH 1 Ob 148/22d = wobl 2023/73.

OGH 3 Ob 108/22m = Zak 2022/550 (*Kolmasch*).

OGH 2 Ob 79/19k = Zak 2020/270 (*Kolmasch*).

OGH 14. 9. 2022, 1 Ob 148/22d, in: Wohnrechtliche Blätter (wobl) 2023, Heft 4, 174–176. Verlag Österreich.

Rechtssätze aus OGH-Entscheidungen

RS0010907, Urkundenhinterlegung als Modus des Eigentumserwerbs.

RS0106410, Ersitzung eines Superädifikats.

RS0014153, Bauwerk (Superädifikat) iSd § 435 ABGB als fremde Sache für den Grundeigentümer.

RS0009906, Superädifikat – kein Zubehör iSd § 297 ABGB.

RS0003410, Superädifikat – kein Bestandteil des Grundstücks.

RS0009934, Superädifikat – kein Zubehör iSd § 297 ABGB.

RS0010982, Superädifikat bei nicht dauerhafter Belassungsabsicht.

RS0130030, kein Zubehör – kein Bestandteil des Grundstücks.

RS0110663, Heimfallklausel – keine Belassungsabsicht – Superädifikat.

RS0009887, Superädifikat – Ausnahme vom Grundsatz superficies solo cedit.

RS0011245, Ein Superädifikat liegt vor, wenn ein Bauwerk auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wird, dass es nicht dauernd dort verbleiben soll.

RS0011252, Superädifikat; Belassungsabsicht; äußeres Erscheinungsbild;
Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Erbauer.

RS0015107, Superädifikat; Belassungsabsicht; äußeres Erscheinungsbild;
Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Erbauer; unbefristetes
Grundnutzungsverhältnis.

Gesetzesgrundlagen

3. Teilnovelle zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, RGBI 69/1916.

§ 1 BauRG

§ 3 Abs 2 BauRG.

§ 5 BauRG.

§ 6 Abs 2 BauRG.

§ 7 Abs 1 BauRG.

§ 9 BauRG.

§ 435 ABGB.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946.

BGBI I Nr. 100/2025, Budgetbegleitgesetz 2025.

Bundesgesetz vom 25. April 1990, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990 – BauRGNov 1990), BGBl 1990/258.

Bundesgesetz vom 21. Mai 1974 über die gerichtliche Hinterlegung und Einreihung von Urkunden, BGBl 326/1974.

Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht, (Baurechtsgesetz – BauRG) RGBL. Nr. 86/1912.

Bemerkungen und Materialien zur Regierungsvorlage

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025,

https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVIII/I/69/imfname_1685635.pdf.

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025,

https://ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_5AE288CA_5D12_4989_A350_AF896E4CD6AA/Materialien_0002_A3D3CAC4_A7D6_4877_84CA_C8BC6A46F5C3.pdf.

Materialien zur Regierungsvorlage, Budgetbegleitgesetz 2025, 69 BlgNR 28. GP, RIS, abgerufen am 05.12.2025,

https://ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_5AE288CA_5D12_4989_A350_AF896E4CD6AA/Materialien_0001_01C209B4_256E_48E1_9D1C_B92CCD2103FB.pdf.

LexisNexis / RDB Briefings

Helmich in Kletečka/Schauer (Hrsg), ABGB-ON Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (Stand 11.12.2025, rdb.at).

Helnwein/Formanek, Grunderwerbsteuer (Stand 04.09.2024, Lexis Briefings in lexis360.at).

Illedits, Superädifikat (Stand: 10.10.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Illedits, Teilungsklage (Stand 08.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Jauk, Baurecht (Stand: 04.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at)

Jauk, Urkundenhinterlegung (Stand 12.11.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Mader in Kletečka/Schauer (Hrsg), ABGB-ON Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch.

Lindmayr, Budgetbegleitgesetz 2025 (SV- und Abgabenrecht) (Stand 01.7.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Urbanek in Rudolph/Urbanek (Hrsg), Baurechtsgesetz² (2020) IV. Deutsches Erbbaurecht, Lexisnexis, Zugriff am 12.12.2025.

Whincup/Rees-Jones in Heidinger/Hubalek (Hrsg), Angloamerikanische Rechtssprache / The Practitioners' Guide to Applied Comparative Law and Language, 2020, Real Property Law in England and Wales, Lexisnexis, Zugriff am 12.12.2025.

Sonstige

Anthony Lavers, Kings' College London, 19.-21.06.2025.

Hittmair, Superädifikate im Grundbuch, Vortrag, 2024, Folien zu Publizität.

HNP Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH, Stellungnahme vom 28.02.2019.

Grundbuchsauszug A2-Blatt, KG 45208, EZ24, vom 28.07.2025.

Grundbuchsauszug KG 45208, EZ 1189 vom 04.08.2025.

Grundbuchsauszug KG 45208, EZ 1190 vom 04.08.2025.

Internetquellen

Fidas Steuerberatung, Steuerliche Behandlung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden, veröffentlicht am 15.06.2021, online abrufbar unter <https://fidas.at/news/steuerliche-behandlung-von-gebaeuden-auf-fremden-grund-und-boden/> Zugriff am 26.09.2025.

House of Commons Library, Leasehold reform in England and Wales: What's happening and when?, veröffentlicht am 09.07.2025, online abrufbar unter <https://commonslibrary.parliament.uk/leasehold-reform-in-england-and-wales/>, Zugriff am 29.09.2025.

Kanzlei Herfurtner, Erbbaurecht: Grundlagen, Vertragsgestaltung und Fallstricke, online abrufbar unter <https://kanzlei-herfurtner.de/erbbaurecht/>, Zugriff am 29.09.2025.

Ministry of Housing, Communities and Local Government, Beginning of the end for the 'feudal' leasehold system, veröffentlicht am 03.03.2025, online abrufbar unter <https://www.gov.uk/government/news/beginning-of-the-end-for-the-feudal-leasehold-system> Zugriff am 25.10.2025.

Österreichische Bundesforste: Immobilienportfolio, online verfügbar unter: <https://www.bundesforste.at/leistungen/immobilien/portfolio.html>, Zugriff am 20.10.2025.

Schmaranzer, Die grunderwerbsteuerliche Behandlung und steuerliche Abschreibungsdauer von Baurechten, in: Linde Media Plus+ Steuerrecht, 15.05.2020, online abrufbar unter <https://lindemedia.at/plus/die-grunderwerbsteuerliche-behandlung-und-steuerliche-abschreibungsdauer-von-baurechten>, Zugriff am 26.09.2025.

Straberger Rechtsanwälte, Baurecht: Superädifikat – keine nachträgliche Begründung möglich, online abrufbar unter <https://www.straberger.at/baurecht-superaedifikat-keine-nachtraegliche-begruendung-moeglich/> Zugriff am 23.10.2025.

Straussberger/Osztovits, Grunderwerbsteuer sparen durch Einräumung von Baurechten und Superädifikaten, LBG Österreich, Steuernews vom 8.01.2019, online abrufbar unter https://www.lbg.at/servicecenter/lbg_steuertipps_praxis/grunderwerbsteuer_sparen_durch_einraeumung_von_baurechten_und_superaedifikaten/index_ger.html, Zugriff am 26.09.2025.

Unger Rechtsanwälte, Zulässigkeit von Superädifikaten auch bei unbefristeten Bestandverträgen, <https://www.unger-rechtsanwaelte.at/aktuelles/detail/zulaessigkeit-von-superaedifikaten-auch-bei-unbefristeten-bestandvertraegen> Zugriff am 16.10.2025.

WKO, Bauwerke auf fremdem Grund (Baurecht und Superädifikat), [Bauwerke auf fremdem Grund \(Baurecht und Superädifikat\) - WKO](#), Zugriff am 20.10.2025.

Wolf Theiss, Budgetbegleitgesetz 2025 – Der neue „Umwidmungszuschlag“ bei Immobilienveräußerungen, veröffentlicht am 30.05.2025, online abrufbar unter <https://www.wolftheiss.com/insights/budgetbegleitgesetz-2025-der-neue-umwidmungszuschlag-bei-immobilienveraeuserungen/> Zugriff am 23.09.2025.

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig und ausschließlich unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel verfasst habe. Die inhaltlichen Ausführungen und wissenschaftlichen Überlegungen stammen ausschließlich von mir und spiegeln meine eigenen Gedanken wider. Für die sprachliche Ausformulierung einzelner Passagen habe ich KI-basierte Werkzeuge (Copilot) genutzt. Die inhaltliche Verantwortung sowie die kritische Prüfung und Überarbeitung der Texte liegen vollständig bei mir.

Abstract

Die vorliegende Masterthesis widmet sich einer umfassenden Analyse der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Gebäude auf fremdem Grund im österreichischen Recht. Im Zentrum der Untersuchung stehen die beiden maßgeblichen Institute – das Baurecht und das Superädifikat –, deren historische Entwicklung, dogmatische Grundlagen und praktische Bedeutung eingehend beleuchtet werden. Ausgangspunkt ist der Grundsatz „superficies solo cedit“, der grundsätzlich die Einheit von Grund und Boden sowie darauf errichteten Bauwerken postuliert. Die Arbeit untersucht, in welchen Konstellationen und mit welchen Instrumenten eine Trennung von Grundeigentum und Gebäudeeigentum zulässig ist und welche zivilrechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Konsequenzen sich daraus ergeben.

Im Fokus stehen die systematische Darstellung und Abgrenzung von Baurecht und Superädifikat. Es werden die Voraussetzungen für die Begründung, Übertragung und Beendigung beider Institute, deren grundbuchsrechtliche Behandlung sowie die wirtschaftliche Verwertbarkeit detailliert analysiert. Besonderes Augenmerk gilt den Unterschieden bei der Übertragung, Finanzierung oder Beendigung der jeweiligen Rechtsposition. Die Arbeit zeigt auf, dass die Wahl des geeigneten Rechtsinstruments maßgeblich von der geplanten Nutzungsdauer, dem wirtschaftlichen Zweck und dem gewünschten Maß an Rechtssicherheit abhängt.

Weiters geht die Arbeit auf die steuerliche Behandlung von Baurecht und Superädifikat ein. Die Unterschiede in der Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer und Umsatzsteuer werden herausgearbeitet und die Auswirkungen aktueller steuerlicher Neuerungen, wie etwa die Einführung des Umwidmungszuschlags durch das Budgetbegleitgesetz 2025, kritisch beleuchtet.

Die dogmatische Untersuchung wird durch Experteninterviews ergänzt, die praxisnahe Einblicke in die notarielle und immobilienwirtschaftliche Umsetzung geben. Die Gespräche mit einem Notar und einer Immobiliensachverständigen verdeutlichen, dass die Abgrenzung zwischen Baurecht und Superädifikat sowie die grundbücherliche Absicherung, die Kreditfähigkeit und die vertragliche Ausgestaltung für die

wirtschaftliche Verwertbarkeit des jeweiligen Rechtsinstituts von zentraler Bedeutung sind.

Darüber hinaus widmet sich die Arbeit der aktuellen Reformdiskussion und den ursprünglich geplanten gesetzlichen Änderungen, insbesondere dem – letztlich nicht umgesetzten – Entwurf des Fremdgrundstücke-Gebäudegesetzes. Die Zielsetzungen und Kritikpunkte dieses Entwurfs werden analysiert und es wird aufgezeigt, dass eine vollständige Vereinheitlichung der Rechtslage zwar zu mehr Rechtssicherheit führen könnte, jedoch auch das Risiko einer Überregulierung und eines Verlusts bewährter Flexibilität birgt. Die parallele Existenz von Baurecht und Superädifikat wird daher aktuell als suboptimale aber sachgerechte Lösung für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Praxis bewertet.

Abgerundet wird die Untersuchung durch einen rechtsvergleichenden Exkurs zu internationalen Modellen, insbesondere dem deutschen Erbbaurecht und dem englischen Leasehold-System. Der Vergleich zeigt, dass auch in anderen Rechtsordnungen die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum mit spezifischen Herausforderungen verbunden ist und die Wahl des geeigneten Instruments stets von den jeweiligen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängt.

Die Arbeit gelangt zu dem Ergebnis, dass sowohl das Baurecht als auch das Superädifikat spezifische Vor- und Nachteile aufweisen und die Entscheidung für eines der beiden Institute stets an die individuellen Anforderungen des jeweiligen Vorhabens angepasst werden muss. Während das Baurecht vor allem durch langfristige Planungssicherheit, umfassenden Rechtsschutz und eine hohe wirtschaftliche Verwertbarkeit überzeugt, punktet das Superädifikat insbesondere bei temporären Nutzungen durch seine Flexibilität und den geringen administrativen Aufwand. Die aktuelle Reformdiskussion verdeutlicht, dass eine differenzierte Weiterentwicklung des Rechtsrahmens erforderlich ist, um sowohl Rechtssicherheit als auch praktische Anwendbarkeit zu gewährleisten. Die Arbeit plädiert daher für eine ausgewogene Fortentwicklung, die die unterschiedlichen Interessen von Praxis und Wissenschaft gleichermaßen berücksichtigt.