

## INFORMATION

Wir informieren Sie gerne näher und stehen für Ihre Fragen zur Verfügung:

**INDIVIDUALBERATUNG:** Wir erarbeiten in einem individuellen Gespräch die für Sie wesentlichen Fragestellungen und helfen bei der Lösung rechtlicher Probleme;

**VERTRAGSERRICHTUNG:** Wollen Sie ein Baurecht einräumen oder erwerben oder einen Mietvertrag zur Errichtung eines Superädifikates abschließen, so erstellen wir gerne die entsprechenden Verträge und übernehmen die grundbücherliche Abwicklung;

### Ergänzende Information:

Auf unserer website finden Sie im Bereich „News“ weiterführende Informationen und aktuelle Beiträge zu miet- und wohnrechtlichen Themen.

## KONTAKT

Für weitere Fragen im Zusammenhang mit dem Wohn- und Mietrecht steht Ihnen

**RA Mag. Barbara Reichl-Bischoff**

telefonisch oder via e-mail gerne zur Verfügung:

b.reichl@LLEanwaelte.at

1010 Wien, Mahlerstraße 11  
Tel +43(1) 513 17 84  
Fax +43(1) 513 75 94  
office@LLEanwaelte.at

[www.LLEanwaelte.at](http://www.LLEanwaelte.at)

www.LLEanwaelte.at



## BAURECHT UND SUPERÄDIFIKAT

Langfristige Ertragssicherung ohne Veräußerung einer Liegenschaft?

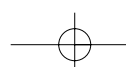
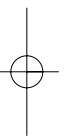
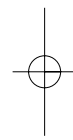
Wie sichert man den Bauzins oder Mietzins?

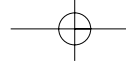
Rückstellung der Liegenschaft bebaut oder unbebaut?

Absicherung der Rückstellung im vereinbarten Zustand?

Baurechtswohnungseigentum?

Unsere Anwälte beraten Sie gerne.





## BEGRIFF

### Das Superädifikat ...

entsteht mit der Bauführung in „Nichtbelastungsabsicht“. Das Bauwerk darf noch nicht vorhanden sein. Die Dauer der reinen Grundstücksnutzung kann – üblicherweise in einem Mietvertrag – frei vereinbart werden.

### Das Baurecht ...

entsteht mit Eintragung im Lastenblatt der betroffenen Liegenschaft. Das Bauwerk kann bereits vorhanden sein. Auch dessen Dauer kann frei vereinbart werden, muss aber mindestens 10 und darf maximal 100 Jahre betragen.

### Das Entgelt ...

kann beim Superädifikat durch Einräumung eines Pfandrechtes, der Bauzins kann durch Eintragung einer Reallast auf der Liegenschaft besichert werden.

## BEENDIGUNG

### Bei Beendigung ...

des Mietvertrages bleibt das Eigentum am Superädifikat unverändert beim jeweiligen Eigentümer. Im Mietvertrag kann aber eine Verpflichtung zur Entfernung vereinbart sein.

Bei Beendigung des Baurechtsvertrages fällt das Bauwerk mangels anderer vertraglicher Vereinbarung an den Eigentümer der Liegenschaft zurück. Dieser hat eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des Bauwerts zu leisten.

### Die Zurückstellung ...

der Liegenschaft im vertraglich vereinbarten Zustand (frei von Altlasten, frei von Bestandverhältnissen, etc.) kann mittels Vertragsstrafe und Bestellung eines Pfandrechtes besichert werden.

## SONDERFORM

### Baurechtswohnungseigentum ...

kann ohne Zustimmung des Liegenschaftseigentümers begründet werden. Das Wohnungseigentumsgesetz ist zur Gänze sinngemäß anzuwenden. Das Erlöschen des Baurechtswohnungseigentums ist gesetzlich nicht geregelt.

Hat der Baurechtswohnungseigentümer sein Objekt über die Baurechtszeit hinaus vermietet, tritt der Liegenschaftseigentümer in das Mietverhältnis ein.

Eine Kündigung richtet sich nach dem Mietrechtsgesetz und ist daher nur mehr nach gehöriger Kündigung und bei Vorliegen von wichtigen Gründen möglich.

**Unsere Anwälte beraten Sie gerne.**

