

Bundesrecht: Gesamte Rechtsvorschrift für Baurechtsgesetz, Fassung vom 19.05.2010

- **Langtitel**  
Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht. (Baurechtsgesetz - BauRG)  
StF: [RGI. Nr. 86/1912](#)

#### Änderung

idF:

[BGBl. Nr. 403/1977](#)

[BGBl. Nr. 258/1990](#) (NR: GP XVII IA 356/A AB 1264 S. 139. BR: AB 3849 S. 529.)

Präambel/Promulgationsklausel

Mit Zustimmung der beiden Häuser des Reichsrates finde Ich anzuordnen, wie folgt:

- **Text**

#### I. Privatrechtliche Bestimmungen.

##### § 1.

(1) Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

(2) Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

(3) Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

- § 3. (1) Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.

(2) Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.

- § 4.

(1) Das Baurecht kann nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden.

(2) Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses kann nur für den Fall vereinbart werden, daß der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt.

- § 5.

(1) Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

(2) Ein Baurecht kann nicht an einem Teile eines Grundbuchkörpers begründet werden. Pfand- und andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen, dürfen dem Baurecht im Range nicht vorgehen. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.

- § 6.

(1) Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.

(2) Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.

(3) Die für Gebäude geltenden Vorschriften finden auf das Baurecht entsprechende Anwendung.

- § 6a. Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum). Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, in der jeweils geltenden Fassung gilt für das Baurechtswohnungseigentum sinngemäß.

- § 7.

Ein Pfandrecht an einem Baurecht ist als gesetzmäßig sicher (§ 1374 a. b. G. B.) anzusehen, wenn die Belastung nicht die Hälfte des Wertes des Baurechtes übersteigt und die Schuld durch die vereinbarten Annuitäten oder durch gleichmäßige in Zeitabschnitten von höchstens einem Jahre fällige Ratenzahlungen spätestens im fünften Jahre vor Erlöschen des Baurechtes berichtigt sein wird.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [RGBl. Nr. 113/1869](#).

§ 8.

Die Löschung des Baurechtes kann vor Ablauf der Zeit, für die es bestellt ist, ohne Zustimmung der darauf eingetragenen Pfandgläubiger und anderer dinglich Berechtigten nur mit der Beschränkung bewilligt werden, daß die Rechtswirkung in Ansehung der Pfand- und anderen dinglichen Rechte erst mit deren Löschung einzutreten hat.

- § 9.

(1) Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt.

(2) Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [RGBl. Nr. 113/1869](#).

§ 10.

Wenn dem Bauberechtigten bei Erlöschung des Baurechtes nach Gesetz oder Vertrag eine Entschädigung für das Bauwerk gebührt, erstrecken sich Pfand- und andere dingliche Rechte an dem Baurecht auf die Entschädigung.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [RGBl. Nr. 113/1869](#).

**§ 11.**

Bei der Exekution auf ein mit Baurecht belastetes Grundstück sind die Vorschriften über die Exekution auf ein mit einer Dienstbarkeit belastetes Grundstück sinngemäß anzuwenden; Bauzinsforderungen sind als Einkünfte der Liegenschaft zu behandeln. Sofern zugunsten öffentlicher Abgaben, die nach den bestehenden Vorschriften ein gesetzliches Pfand- oder Vorzugsrecht am Grundstücke genießen, Zwangsversteigerung stattfindet, muß das Baurecht vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [RGI. Nr. 113/1869](#).

**§ 12.**

Die bestehenden Vorschriften über die Benützung der Unter- und Oberfläche eines Grundstückes bleiben unberührt.

- **II. Verfahren.**

**§ 13.**

(1) Wenn dem Ansuchen um Eintragung des Baurechtes nach dem Grundbuchsstand und den vorliegenden Urkunden stattgegeben werden kann, ist es zunächst im Grundbuch anzumerken. Diese Anmerkung hat die Wirkungen einer Anmerkung der Rangordnung nach §§ 53 bis 56 des allgemeinen Grundbuchgesetzes.

(2) Zugleich sind die zur Vorschreibung und Eintreibung der von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Vermögensübertragungsgebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben berufenen Organe, soweit diese Abgaben ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen, aufzufordern, ihre Ansprüche binnen 14 Tagen bei Gericht anzumelden, widrigens sie dem einzutragenden Baurecht im Range nachstehen würden. Die Aufzufordernden sind in dem Gesuch um Eintragung des Baurechtes anzugeben. Der Beschluß ist den Aufgefordernten zu eigenen Händen zuzustellen.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [RGI. Nr. 113/1869](#).

**§ 14.**

Ist innerhalb der Aufforderungsfrist kein das Vorzugsrecht genießender Anspruch angemeldet worden, so ist unverzüglich über die Eintragung des Baurechtes zu entscheiden. Sind solche Ansprüche angemeldet worden, so ist der Gesuchsteller von den Anmeldungen durch Beschluß in Kenntnis zu setzen. Die Eintragung des Baurechtes darf nur bewilligt werden, wenn die Berichtigung oder Sicherstellung der angemeldeten Ansprüche dargetan ist. Wenn dieser Nachweis nicht binnen sechzig Tagen nach der Verständigung von der Anmeldung dem Gericht erbracht wird, so ist die Anmerkung des Ansuchens von Amts wegen zu löschen.

- **Beachte**  
Zum Inkrafttredatum vgl. § 6, [R.GBl. Nr. 113/1869](#).

#### IV. Schlußbestimmung.

##### § 20.

Mit dem Vollzuge dieses Gesetzes sind Mein Minister für öffentliche Arbeiten und Meine Minister der Justiz und der Finanzen betraut.

Wien, am 26. April 1912.

- **Artikel III**

(Anm.: ÜR zu § 3, [B.GBl. Nr. 86/1912](#))

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1. Juli 1990 in Kraft.

(2) Vereinbarungen über die Wertsicherung des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind und dem § 3 Abs. 2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes entsprechen, sind von diesem Zeitpunkt an rechtswirksam.

(3) Zahlungen des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung geleistet worden sind, können wegen des Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 BauRG in der bisher geltenden Fassung nicht zurückgefordert werden.

(4) Abs. 3 ist auf anhängige Rechtsstreitigkeiten nur dann anzuwenden, wenn die Klage nach dem 31. März 1990 bei Gericht eingebracht worden ist.

(5) Der Grundeigentümer kann vom Bauberechtigten für die Zukunft die Erhöhung des Bauzinses auf ein angemessenes Ausmaß sowie eine Wertsicherung verlangen, soweit

1. der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden ist,
2. der Bauzins offenbar unangemessen ist,
3. der Baurechtsvertrag keine oder eine solche Vereinbarung über die Wertsicherung des Bauzinses enthält, die dem § 3 Abs. 2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes nicht entspricht, und
4. nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre, wenn sie zulässig gewesen wäre.

**(6) Soweit sich der Grundeigentümer und der Bauberechtigte über die Erhöhung des Bauzinses nicht einigen, hat hierüber auf Antrag das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück gelegen ist, zu entscheiden. Hiefür gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 10, 12, 13 und 15 bis 21 MRG genannten Besonderheiten.**

**(7) Der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.**

**(8) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.**