

Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

Der Beitrag bietet als Einleitung einen Überblick über die Anzahl von abgeschlossenen Baurechtsverträgen im Zeitraum 2006 bis 2022. Hier wurden aus der Urkundensammlung die Tagebuchzahlen für die Bundeshauptstadt Wien und die Bezirksgerichte der Landeshauptstädte ausgewertet. Ergänzt wird dies mit Transaktionsdaten, die von der Firma IMMOUnited zur Verfügung gestellt wurden. Kern des Artikels ist ein Rückblick auf den Vortrag, den der Verfasser beim 31. Brandlhof-Seminar am 22. 4. 2023 gehalten hat.

1. Einleitende Bemerkung

Der Verfasser richtet den Fokus auf Marktdaten; im Bereich der Superädifikate hat es durch die im Juli 2022 eingeführte elektronische Urkundenkartei, die sogenannte UH-EZ, den Startschuss gegeben, dass dieser Bereich elektronisch abfragbar wird. Allerdings wurde die Entscheidung getroffen, dass nur Anlassfälle (Neubegründungen, Verkäufe) digitalisiert werden und der Altbestand weiter in Papierform geführt wird. Eine digitalisierte Auswertung ist für dieses Segment somit nicht möglich; daher wird das Hauptaugenmerk auf Baurechtsliegenschaften gelegt.

2. Subjektive Marktwahrnehmung vs Markt

Aus eigener Beobachtung und Gesprächen mit Branchen- und Sachverständigenkollegen konnte der Eindruck gewonnen werden, dass – unter anderem begünstigt durch die Niedrigzinspolitik der letzten Jahre und die stark steigenden Grundstückspreise – Baurechtskonstruktionen häufiger anzutreffen sind als früher; diese subjektive Wahrnehmung konnte aber bis dato nicht mit Zahlen belegt werden.

Der Verfasser hat über die Compass-Verlag GmbH im Grundbuch in der Unterrubrik „Dokumentensuche“ nach der Zeichenkette „Baurechtsvertrag“ gesucht und die ausgeworfenen Ergebnisse um Doppelzählungen von Tagebuchzahlen (werden zB mit einer Urkunde ein Baurecht und eine Dienstbarkeit begründet, so gibt diese Auswertung mit einer Tagebuchzahl zwei Datensätze aus) bereinigt. In diesen Daten sind sowohl Neuabschlüsse von Baurechtsverträgen als auch Verlängerungen enthalten.

Das Ergebnis dieser Auswertung zeigt für die Bundeshauptstadt Wien folgendes Bild:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe	Durchschnitt
BG Döbling		4	2	3	4	3	4	2	1		4	3		6	3		2	41	3
BG Donaustadt	10	16	19	11	12	17	11	30	19	11	25	21	16	44	20	25	17	324	19
BG Favoriten	1	3	3	3		3	6	1	3	3	3	1	8	3	1	3	2	47	3
BG Floridsdorf	4	7	8	13	8	18	9	10	13	17	19	26	7	14	29	13	12	227	13
BG Fünfhaus	17	5	2	3	1	6	6	5	4	6	3	1	1	2	5	11	4	82	5
BG Hernals	1	2	1			2	3	3	1	3			5	1	1	1	2	26	2
BG Hietzing		1	1					1		2	1		2	1		6	2	17	2
BG Innere Stadt	12	5		2	4	8	4	4	2	5	3	5	5	5	8	9	1	82	5
BG Josefstadt	2	3		1	2	4	2		1		2	2			5	1	1	26	2
BG Leopoldstadt	9	8	5	13	6	5	2	1	1	2	1	2	5		2	2	6	70	4
BG Liesing	2	8	1	6	5	3	3	2	3		2	5	1	1	2	6	2	52	3
BG Meidling		6			2		4	1	2			2	1	2			2	22	2
Summe	58	68	42	55	44	69	54	60	50	49	63	68	51	79	76	77	53	1.016	60

Der Mittelwert im Berichtszeitraum beträgt 60 Verträge pro Jahr; die Jahre 2019 bis 2021 liegen zirka 30 % über diesem Durchschnitt. Die Flächenbezirke Donaustadt und Floridsdorf sind für mehr als die Hälfte der Transaktionen verantwortlich. Dominierender Baurechtsgeber (mit mehr als 80 % der Transaktionen) in diesen beiden Bezirken ist das Stift Klosterneuburg (Quelle: *Andreas Millonig*, IMMOUnited, Vortrag vom 8. 6. 2022).

Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

Das Ergebnis der Auswertung für die Landeshauptstädte veranschaulicht diese Tabelle:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe	Durchschnitt
Bregenz	1	8	3	6	9	6	3	1	4	4	6	14	11	8	7	8	8	107	6
Eisenstadt	8	25	7	9	6	7	1	4	2	4	2	5	12	2	3	3	3	103	6
Graz	13	19	21	26	13	30	32	19	15	3	19	9	16	16	14	21	6	292	17
Innsbruck	12	16	8	8	6	7	6	8	13	12	9	14	13	12	6	13	12	175	10
Klagenfurt	17	16	12	13	12	4	1	6	5	5	5	6	5	2	4	5	5	123	7
Linz	2	8	8	10	7	8	5	3	1	7	3		4	2	3	4	17	92	6
Salzburg	21	13	15	7	9	11	11	12	17	7	12	18	12	16	10	19	9	219	13
St. Pölten	37	66	43	37	50	31	28	36	30	44	42	17	44	23	10	19	7	564	33
Summe	111	171	117	116	112	104	87	89	87	86	98	83	117	81	57	92	67	1.675	99

Sehr auffällig in dieser Übersicht ist die Zahlenreihe für St. Pölten; hier wird ein Drittel der Baurechtstransaktionen der Landeshauptstädte abgewickelt. Verantwortlich dafür ist vermutlich die Baurechtsaktion des Landes Niederösterreich, mit welcher junge Familien der privaten Hausbau – zusätzlich zur Wohnbauförderung – erleichtert wird, indem das Land Niederösterreich Grundstücke ankauft und als Baurechtsgeber auftritt (Quelle: https://www.noel.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerd_NOE_Baurechtsaktion.html).

Bereinigt man die Landeshauptstädte um diesen Sonderfaktor St. Pölten, so nehmen die Städte Graz und Salzburg die Spitzenplätze ein. Diese beiden Städte stehen bei den Immobilienentwicklern und -investoren hoch im Kurs; auch die Grundstückskosten haben sich sehr dynamisch entwickelt.

Der jährliche Durchschnittswert der Landeshauptstädte – ohne St. Pölten – beträgt 65 Verträge pro Jahr; in den Jahren 2018 und 2021 wurde dieser Wert um 12 % überschritten.

Conclusio der Auswertung aus dem Grundbuch:

In der Gesamtbetrachtung (ganz Wien plus Landeshauptstädte) zeigen sich folgende abgeschlossene Baurechtsverträge:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe	Durchschnitt
Summe	169	239	159	171	156	173	141	149	137	135	161	151	168	160	133	169	120	2.691	158
Abweichung zum Durchschnitt	6%	34%	0%	7%	-1%	9%	-12%	-6%	-16%	-17%	2%	-5%	6%	1%	-19%	6%	-32%		

Bezogen auf die Anzahl der Verträge konnte der subjektive Eindruck (siehe oben) somit nicht bestätigt werden. Eine Schwäche dieser rein auf Tagebuchzahlen basierenden Statistik ist, dass sie nur die Transaktionsanzahl abbildet, aber nicht die dahinter liegende Grundstücksfläche.

Die Firma IMMOUnited hat dem Autor – entsprechend der oben dargestellten regionalen Gliederung – folgende Auswertung zur Verfügung gestellt:

Dieses Mengengerüst stimmt mit der oben erwähnten Grundbuchsauswertung nicht überein, da es in der IMMOUnited-Auswertung systemimmanente Besonderheiten gibt. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit, die auch auf geringe jährliche Fallzahlen zurückzuführen ist, wurden vonseiten des Datenlieferanten die Jahre in vier Zeitabschnitte zusammengefasst. Die Rohdaten wurden durch den Autor nochmals auf Inkonsistenzen überprüft und bereinigt.

Quelle:	2007-2010					2011-2014				
ImmoUnited, eigene Adaptierungen	Anzahl	Summe Gst.Fläche	Ø Gst.fläche	Summe netto Bauzins/ Monat	Ø Bauzins /m ²	Anzahl	Summe Gst.Fläche	Ø Gst.fläche	Summe netto Bauzins/ Monat	Ø Bauzins /m ²
Bregenz	17	48.907 m ²	2.877 m ²	19.990 €	0,41 €	11	47.306 m ²	4.301 m ²	27.307 €	0,58 €
Eisenstadt	6	19.688 m ²	3.281 m ²	13.813 €	0,70 €	2	40.713 m ²	20.357 m ²	2.772 €	0,07 €
Graz	15	51.054 m ²	3.404 m ²	34.486 €	0,68 €	21	107.533 m ²	5.121 m ²	40.754 €	0,38 €
Innsbruck	9	26.998 m ²	3.000 m ²	38.033 €	1,41 €	10	23.611 m ²	2.361 m ²	46.232 €	1,96 €
Klagenfurt	10	60.725 m ²	6.073 m ²	24.298 €	0,40 €	7	71.171 m ²	10.167 m ²	5.387 €	0,08 €
Linz	16	218.737 m ²	13.671 m ²	24.560 €	0,11 €	8	30.173 m ²	3.772 m ²	19.487 €	0,65 €
Salzburg	8	30.413 m ²	3.802 m ²	13.128 €	0,43 €	12	33.703 m ²	2.809 m ²	17.699 €	0,53 €
St. Pölten	50	46.039 m ²	921 m ²	6.070 €	0,13 €	43	214.838 m ²	4.996 m ²	10.795 €	0,05 €
Wien	107	505.392 m ²	4.723 m ²	424.043 €	0,84 €	128	724.648 m ²	5.661 m ²	602.037 €	0,83 €
Gesamtergebnis	238	1.007.953 m ²	4.235 m ²	598.420 €	0,59 €	242	1.293.696 m ²	5.346 m ²	772.471 €	0,60 €

Quelle:	2015-2018					2019-2022				
ImmoUnited, eigene Adaptierungen	Anzahl	Summe Gst.Fläche	Ø Gst.fläche	Summe netto	Ø Bauzins /m ²	Anzahl	Summe Gst.Fläche	Ø Gst.fläche	Summe netto	Ø Bauzins /m ²
				Bauzins/Monat					Bauzins/Monat	
Bregenz	40	150.354 m ²	3.759 m ²	106.456 €	0,71 €	36	107.581 m ²	2.988 m ²	242.153 €	2,25 €
Eisenstadt	5	13.053 m ²	2.611 m ²	4.601 €	0,35 €	5	20.908 m ²	4.182 m ²	10.471 €	0,50 €
Graz	23	71.070 m ²	3.090 m ²	43.735 €	0,62 €	22	110.995 m ²	5.045 m ²	141.910 €	1,28 €
Innsbruck	18	67.531 m ²	3.752 m ²	78.801 €	1,17 €	16	53.975 m ²	3.373 m ²	123.965 €	2,30 €
Klagenfurt	12	44.565 m ²	3.714 m ²	26.086 €	0,59 €	3	9.839 m ²	3.280 m ²	9.500 €	0,97 €
Linz	15	79.152 m ²	5.277 m ²	30.792 €	0,39 €	25	356.459 m ²	14.258 m ²	236.979 €	0,66 €
Salzburg	18	80.678 m ²	4.482 m ²	59.601 €	0,74 €	23	64.379 m ²	2.799 m ²	123.159 €	1,91 €
St. Pölten	63	145.985 m ²	2.317 m ²	52.475 €	0,36 €	8	23.224 m ²	2.903 m ²	16.238 €	0,70 €
Wien	167	884.890 m ²	5.299 m ²	921.228 €	1,04 €	210	778.076 m ²	3.705 m ²	1.539.856 €	1,98 €
Gesamtergebnis	361	1.537.278 m ²	4.258 m ²	1.323.774 €	0,86 €	348	1.525.436 m ²	4.383 m ²	2.444.231 €	1,60 €

Quelle:	Jahre 2007 - 2022			
ImmoUnited, eigene Adaptierungen	Gesamt-anzahl	Gesamt-fläche	Ø Gst.fläche	Ø Bauzins
				/m ²
Bregenz	104	354.148 m ²	3.405 m ²	1,12 €
Eisenstadt	18	94.362 m ²	5.242 m ²	0,34 €
Graz	81	340.652 m ²	4.206 m ²	0,77 €
Innsbruck	53	172.115 m ²	3.247 m ²	1,67 €
Klagenfurt	32	186.300 m ²	5.822 m ²	0,35 €
Linz	64	684.521 m ²	10.696 m ²	0,46 €
Salzburg	61	209.173 m ²	3.429 m ²	1,02 €
St. Pölten	164	430.086 m ²	2.622 m ²	0,20 €
Wien	612	2.893.006 m ²	4.727 m ²	1,21 €
Gesamtergebnis	1.189	5.364.363 m ²	4.512 m ²	0,96 €

Diese Auswertung lässt folgende Schlussfolgerungen zu:

Ab dem Jahr 2015 sind die Baurechtstransaktionen hinsichtlich der Anzahl, der Fläche und des durchschnittlichen monatlichen Bauzinses signifikant höher als davor.

Anhand dieser mit Flächen und Beträgen hinterlegten Marktauswertung wird der subjektive Eindruck somit bestätigt.

3. Rückblick auf den Vortrag beim „Brandhof-Seminar“

Die theoretischen Grundlagen für die Wertermittlung sind in einigen Publikationen erschienen; auf diese methodischen Darstellungen wird aber in diesem Artikel nicht weiter eingegangen. Dem Autor ist es ein Anliegen, dass es um die Bewusstseins-schärfung geht, dass es um mehr geht, als die Formel Grundstücksgröße * Verzinsungsanspruch = Bauzins zu befüllen. Aus der Sichtweise des Baurechtsnehmers (zB des Bauträgers) wird ein verfügbares Grundstück wie folgt betrachtet:

Variante	Baurecht	Kauf
Mögliche Vermarktung	Miete ist vorrangig, Baurechtswohnungseigentum ist rechtlich möglich	Eigentum oder Miete
Wirtschaftlicher Parameter	Monatliche Belastung pro Quadratmeter Nutzfläche aus dem Bauzins	Grundkostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche

Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

Ein vereinfachtes Beispiel (ohne Fremdfinanzierungskosten, Bauträgermarge, Vertriebskosten etc) zeigt diese Kalkulation:

Vermarktungsart	Vermietung		Verkauf	
	Anm: Nettobeträge		Anm: Bruttobeträge	
Variante	Grundankauf	Baurecht	Grundankauf	Baurecht
Grundstücksgröße 1.500m ²	1.000.000 €	- €	1.000.000 €	- €
Errichtungskosten 2.000m ²	5.000.000 €	5.000.000 €	6.000.000 €	6.000.000 €
Gesamtinvestitionskosten	6.000.000 €	5.000.000 €	7.000.000 €	6.000.000 €
Jahresrohertrag bei 4%	240.000 €	200.000 €	Mindest-Verkaufspreis	3.500 €
Ertrag pro Monat	20.000 €	16.667 €		3.000 €
ergibt Nettomiete p.M.	10,0 €	8,3 €		
			Umlage des Bauzinses im Wege der Betriebskosten	
	maximaler Bauzins/m ² /Monat	1,7 €	angenommener Monatswert/m ² Nutzfläche	2,5 €
	Jahresbauzins	40.000 €	Jahresbauzins	60.000 €
	ergibt einen angemessenen Zinssatz	4%	ergibt einen angemessenen Zinssatz	6%
	Grundankauf	Baurecht	Grundankauf	Baurecht
monatliche Nettomiete /m ²	12,0 €		3.700 €	
	11,0 €		3.600 €	
	10,0 €		3.500 €	
	9,5 €	Bauzins	3.400 €	fehlender
	9,0 €	somit ca. €	3.300 €	Grundkosten-
	8,5 €	1,7/m ² /Monat	3.200 €	anteil
	8,0 €		3.100 €	
	7,5 €		3.000 €	3.000 €
	7,0 €		2.900 €	
	6,5 €		2.800 €	
			Mindest-Verkaufspreis/m ² Nutzfläche	

Wie man diesem Beispiel entnehmen kann, macht es einen sehr großen Unterschied, ob die Vermarktung im Wohnungseigentumsverkauf möglich ist (1) bzw gemacht wird (2):

- (1) So ist es zB einer gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß § 15b WGG untersagt, ihre Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) zu übertragen, wenn sie bloß Baurechtsnehmerin ist.
- (2) Die Einräumung von Baurechts-Wohnungseigentum ist in einigen Baurechtsverträgen dezidiert ausgeschlossen; manche Baurechtsgeber überlegen aber bereits wegen des höheren erzielbaren Bauzinses diese Haltung aufzugeben.

Der Bauzins an sich ist aber nicht isoliert zu betrachten; er steht in Wechselbeziehung zu den zwei weiteren wichtigen Determinanten im Baurechtsvertrag: Zum einen ist dies die Laufzeit des Baurechts (hier vor allem die Fragestellung: Passt diese zum Gebäudetypus und sind Reinvestitionszyklen möglich?) und zum anderen ist dies die Heimfallregelung (diese regelt die Höhe einer etwaigen Entschädigung). In manchen Verträgen ist sogar die Abbruchverpflichtung des Baurechtsnehmers geregelt.

Kritische Anmerkung des Autors aufgrund persönlicher Wahrnehmungen: Die Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen auf Baurechtsgrund werden in der Regel nur sehr ungenügend über alle vertraglichen Details informiert. Im Rahmen der anschließenden Diskussion zum Vortrag hat Hon.-Prof. Dr. *Johannes Stabentheiner* über den Arbeitskreis Baurecht berichtet, wonach es Bestrebungen gegeben hat, eine klare Kennzeichnung im Grundbuch zB in Form von befristetem Eigentum oder Eigentum auf Zeit einzuführen; diese Idee war jedoch nicht konsensfähig.

In den Märkten mit sehr hohen Grundstückspreisen (vor allem Wien und Salzburg) treten immer mehr Konstruktionen im Baurechts-Wohnungseigentum auf; die Preisdifferenz ist aber zugunsten der Bauträgermarge kleiner geworden. Dies zeigt folgende Erhebung für Wien im Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen (Quelle: *Andreas Millionig*, IMMOUnited, Vortrag vom 8. 6. 2022):

Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

	durchschnittlicher m ² -Preis			Anzahl Transaktionen		
	Baurecht	kein Baurecht	Abweichung	Baurecht	kein Baurecht	Baurecht-Anteil an Gesamt
2020	4.245 €	4.543 €	-7%	197	1.692	10%
2021	4.764 €	5.066 €	-6%	140	1.651	8%
2022	6.043 €	6.114 €	-1%	59	885	6%

4. Fokus Oberösterreich – Linz

Der Inhalt des Vortrags zeigte als erste Untersuchung die Grundbuchsdaten der drei Statutarstädte Linz, Wels und Steyr:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe	Durchschnitt
BG Linz	2	8	8	10	7	8	5	3	1	7	3		4	2	3	4	17	92	6
BG Steyr	11	4	6	12	9	12	7	6	25	10	7	6	8	4	12	16	15	170	10
BG Wels		3	8	4	3	2	4	1	9	4	3	6	5	9	3	8	4	76	5
Summe	13	15	22	26	19	22	16	10	35	21	13	12	17	15	18	28	36	338	20
Abweichung zum Durchschnitt	-53%	-33%	10%	24%	-5%	10%	-24%	-99%	43%	5%	-53%	-66%	-17%	-33%	-10%	29%	45%		

Überraschenderweise hat das BG Steyr die mit Abstand größte Anzahl an Transaktionen zu verzeichnen. Mit einem Löwenanteil von rund einem Drittel ist dafür die Marktgemeinde Adlwang verantwortlich; hier wurde Bauland mobilisiert, welches sonst nicht einer Bebauung zugeführt worden wäre. Die Anzahl war in den Jahren 2021 und 2022 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

Der Kern des Vortrags am Brandlhof bildete eine detaillierte Analyse der Baurechtsverträge des BG Linz im Zeitraum 2020 bis 2022; diese wurden vollständig erhoben und einer inhaltlichen Detailanalyse unterzogen. Wichtige Messgröße für den Autor war es, die mögliche erzielbare Nutzfläche für die zugrunde liegende Transaktion zu recherchieren. Dies erfolgte entweder über den rechtswirksamen Bebauungsplan oder – da der Autor selbst Marktteilnehmer ist – über Ausschreibungsunterlagen, Investmentangebote etc.

In den Fällen, wo dies nicht geglückt ist, wird das Kennzeichen „n.v.“ (gleichbedeutend mit „nicht verfügbar“) in der Spalte ausgegeben.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die untersuchten Transaktionen mit einer laufenden Nummer versehen; Teil 1 sieht wie folgt aus:

laufende Nr.	Jahr	Art	Gst. Größe	Zins p.a.	Zins/m ² Gstfl p.M.	Zins/m ² NF p.M.	Laufzeit in Jahren	Heimfallregelung
1	2021	privat-privat	383 m ²	€ 27.900,00	€ 6,07	n.v.	50	25% des Bauwertes (Verkehrswert) über 2 SVs
2	2022	öffentlich-privat	9.689 m ²	€ 361.001,00	€ 3,10	€ 2,59	80	25% vom gewichteten Sach- und Ertragswert
3	2022	Kirche-privat	2.971 m ²	€ 77.194,08	€ 2,17	€ 1,08	70	entschädigungslos
4	2022	öffentlich-privat	9.048 m ²	€ 215.885,28	€ 1,99	€ 0,92	66	Wahlrecht des Baurechtgebers: kostenlose Übernahme oder Abbruch
5	2022	Kirche-Kirche	433 m ²	€ 8.500,00	€ 1,64	€ 1,19	73	Ertragswert
6	2022	privat-privat	2.738 m ²	€ 50.000,00	€ 1,52	€ 1,39	99	entschädigungslos
7	2021	Kirche-Kirche	2.757 m ²	€ 43.615,74	€ 1,32	€ 1,88	73	50% des Ertragswertes
8	2022	privat-privat	2.628 m ²	€ 40.642,08	€ 1,29	€ 1,67	70	entschädigungslos
9	2022	Kirche-privat	5.464 m ²	€ 60.030,00	€ 0,92	n.v.	99	Wahlrecht des Baurechtgebers: Ablöse oder Entschädigung
10	2022	Kirche-Kirche	1.106 m ²	€ 11.613,00	€ 0,88	€ 3,22	70	50% des Ertragswertes
11	2020	öffentlich-privat	476 m ²	€ 4.180,00	€ 0,73	n.v.	66	im Ursprungsvertrag 1987: 25%
12	2022	öffentlich-privat	4.808 m ²	€ 42.078,72	€ 0,73	n.v.	48	entschädigungslos
13	2020	öffentlich-privat	1.297 m ²	€ 11.150,00	€ 0,72	n.v.	80	im Ursprungsvertrag 1965 geregelt
14	2021	öffentlich-privat	9.011 m ²	€ 60.105,00	€ 0,56	€ 1,63	99	25% des Bauwertes
15	2022	öffentlich-privat	3.595 m ²	€ 11.440,94	€ 0,27	n.v.	80	im Ursprungsvertrag geregelt
16	2022	Kirche-privat	18.260 m ²	€ 51.000,00	€ 0,23	€ 1,63	97	Wahlrecht des Baurechtgebers: kostenlose Übernahme oder Abbruch
17	2022	öffentlich-öffentlich	45.553 m ²	€ 84.578,00	€ 0,15	n.v.	85	entschädigungslos
18	2022	Kirche-privat	971 m ²	€ 1.000,00	€ 0,09	€ 1,63	99	Wahlrecht des Baurechtgebers: kostenlose Übernahme oder Abbruch

Der angemessene Zinssatz bei Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

Teil 2 erweitert Teil 1 um wesentliche vertragliche Nebenvereinbarungen und einen Kommentar:

laufende Nr.	Gst. Größe	Zins p.a.	Zins/m ² Gstfl p.M.	Zins/m ² NF p.M.	vertragliche Nebenvereinbarung	Kommentar
1	383 m ²	€ 27.900,00	€ 6,07	n.v.		auf der EZ steht ein Gebäude
2	9.689 m ²	€ 361.001,00	€ 3,10	€ 2,59	Veräußerung bedarf der Zustimmung, kein Baurechts-WEG	€ 255.000 war Start der Ausschreibung
3	2.971 m ²	€ 77.194,08	€ 2,17	€ 1,08	Einweisungsrecht, Leerstand reduziert Baurechtszins	1/m ² WNFL, € 1,2/m ² Büro-NFL
4	9.048 m ²	€ 215.885,28	€ 1,99	€ 0,92	Verlängerung um 33J bis 30.8.2120, Anmietung von 121 Kfz-Stellplätzen durch BN auf BG-Nachbargrund	
5	433 m ²	€ 8.500,00	€ 1,64	€ 1,19	mit Denkmalschutz-Wohngebäude	
6	2.738 m ²	€ 50.000,00	€ 1,52	€ 1,39		
7	2.757 m ²	€ 43.615,74	€ 1,32	€ 1,88	Verlängerung um 20 Jahre ist möglich, Ziel NF 2.790 mit Anpassung Baurechtszins	
8	2.628 m ²	€ 40.642,08	€ 1,29	€ 1,67		33 WHG und 33 Stpl
9	5.464 m ²	€ 60.030,00	€ 0,92	n.v.	Verlängerung um 30 Jahre ist möglich oder Kauf	
10	1.106 m ²	€ 11.613,00	€ 0,88	€ 3,22	Verlängerung um 20 Jahre ist möglich, bestehender Pfarrhof	
11	476 m ²	€ 4.180,00	€ 0,73	n.v.	Wert gilt nur für 2032/5 - 2.000m ² im Ursprungsvertrag	Hr. Stadler ist GF der Transparent Design
12	4.808 m ²	€ 42.078,72	€ 0,73	n.v.	Eltern-Kind-Zentrum muss errichtet werden	
13	1.297 m ²	€ 11.150,00	€ 0,72	n.v.		
14	9.011 m ²	€ 60.105,00	€ 0,56	€ 1,63		
15	3.595 m ²	€ 11.440,94	€ 0,27	n.v.	Verlängerung des 80J Baurechts aus 1959	
16	18.260 m ²	€ 51.000,00	€ 0,23	€ 1,63	WE Begründung ist geplant	€ 1,6 / NFL, €0,5 /m ² Terrasse/Balkon, € 11/Stellplatz
17	45.553 m ²	€ 84.578,00	€ 0,15	n.v.	Baurechtszins ab 1.7.36 € 318.885 (€ 7/m ²)	Verlängerung Baurecht 1964 bis 2036 auf 2121
18	971 m ²	€ 1.000,00	€ 0,09	€ 1,63	WE Begründung ist geplant	€ 1,6 / NFL, €0,5 /m ² Terrasse/Balkon, € 11/Stellplatz

Im Folgenden wird auf ausgewählte Baurechtstransaktionen im Detail eingegangen:

Transaktion 2: Die ÖBB hat in einem öffentlichen Bieterverfahren eine Fläche in mittlerer Linzer Wohnlage ausgeschrieben, die von einem rechtswirksamen Bebauungsplan umfasst ist. Das Verfahren startete mit einem Jahresbauzins von € 255.000,-; nach zwei Bierrunden erfolgte der Zuschlag mit € 361.000,-; daraus ergibt sich ein monatlichen Baurechtszins pro Quadratmeter Wohnfläche von € 2,59 und dieser ist aus Sicht des Autors als sehr ambitioniert einzuschätzen, möchte man hier marktadäquate Mieten verlangen; gemildert wird die Gesamttransaktion durch eine 25%ige Entschädigung am Ende der Laufzeit. Die Begründung von Wohnungseigentum wurde dezidiert im Vertrag ausgeschlossen.

Die Transaktion 10 zeigte im Untersuchungszeitraum mit € 3,22 den mit Abstand höchsten monatlichen Bauzins pro Quadratmeter Nutzfläche; dieser wird aber insofern gemildert, als die Heimfallregelung nach 70 Jahren Laufzeit eine Entschädigung in der Höhe von 50 % vom Ertragswert vorsieht.

Bemerkenswert sind die Transaktionen 16 und 18: In diesen Verträgen ist die Begründung von Wohnungseigentum explizit ins Auge gefasst; die monatliche Belastung aus dem Bauzins ist mit € 1,63 pro Quadratmeter Nutzfläche für die recht zentral gelegene Liegenschaft als attraktiv einzuschätzen, aber die Heimfallregelung sieht ein Wahlrecht des Baurechtgebers vor, ob dieser die Baulichkeiten kostenlos übernimmt oder den Abbruch der Gebäude begehrt. In der Zukunft wird es interessant sein, zu verfolgen, wie sich der Wert dieser Eigentumswohnungen auf Baurechtsgrund am Ende der Laufzeit entwickeln wird.

Gerade diese ausgewählten Transaktionen zeigen, dass nicht nur die Höhe des Bauzinses der einzige wertbestimmende Faktor ist. Ein Lösungsweg wäre, die diversen Nebenstimmungen in einem Rechenmodell abzubilden; bei tiefer gehenden Analysen ist der Autor zum Schluss gekommen, dass aufgrund von zu vielen Unbekannten in der Gleichung keine sinnvolleren Lösungen herauskommen als bei einer dringend empfohlenen individuellen Einzelbetrachtung.

In den analysierten Baurechtsverträgen sind darüber hinaus folgende Regelungen häufig anzutreffen:

- VPI-Anpassung ist Standard.
- Während der Bauphase bzw bis zur Fertigstellung: kein oder reduzierter Bauzins.
- Heimfallregelung: 25 % laut BauRG; der Wert wird in einigen Verträgen aus dem Ertragswert abgeleitet.
- Verpflichtung des Baurechtsnehmers, keine Mietverträge über die Baurechtslaufzeit hinaus abzuschließen.
- Regelungen zum Thema „Baurechts-Wohnungseigentum“.

5. Conclusio aus den Auswertungen

Es gibt kein Kochrezept, um die Berechnungsformel Grundstücksgröße * Verzinsungsanspruch = Bauzins richtig zu befüllen; es ist stets eine individuelle Betrachtung notwendig.

Versuche der Herleitung auf Basis der Marktrecherche:

Der angemessene Bauzins beträgt für

Grundstücke für Einfamilienhäuser	2,5 bis 4 % p.a. vom Grundstückspreis
Grundstücke für den mehrgeschoßigen Wohnbau	3 bis 4 % p.a. vom Grundkostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche
Grundstücke für die Betriebsansiedelung	4 bis 6 % p.a. vom Grundstückspreis

→ Der angemessene Bauzins entspricht somit im Wesentlichen dem Kapitalisierungszinssatz.

Zum Autor und Danksagung:

Der Autor ist seit 2007 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, staatlich geprüfter Immobilienreuhänder und als Geschäftsführer der in Linz ansässigen GSA Wohnbaugruppe (GSA Genossenschaft und GSA Wohnbauträger GmbH) für die Grundstücksakquisition und die Projektentwicklung und -umsetzung verantwortlich.

Danke an die GSA für die Zurverfügungstellung der Abfragemöglichkeit über den Compass-Verlag und Danke an die Firma IMMOUnited, *Roland Schmidt* (Inhaber) und *Anna Neubacher* (Head of Marketing & Communications), für die aggregierten Marktdaten.

Korrespondenz:

Mag. Christian Haidinger

E-Mail: office@christianhaidinger.at