

Paper-ID: VGI\_191326



## Das Baurecht

Hans Beran <sup>1</sup>

<sup>1</sup> *k. k. Obergeometer, Mödling*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **11** (7, 8, 9), S. 217–220, 255–257, 275–277

1913

BibTEX:

```
@ARTICLE{Beran_VGI_191326,  
  Title = {Das Baurecht},  
  Author = {Beran, Hans},  
  Journal = {{\u00}sterreichische Zeitschrift f{\u00}r Vermessungswesen},  
  Pages = {217--220, 255--257, 275--277},  
  Number = {7, 8, 9},  
  Year = {1913},  
  Volume = {11}  
}
```



Setzen wir  $d = 100 \text{ m}$ ,  $a = 5 \text{ cm}$ ,  $v = 1 \text{ cm}$ , so ergibt sich

$$V = \frac{0.01 \times 100.00}{0.05} = 20 \text{ m},$$

das gibt für 100 m horizontaler Entfernung eine Überhöhung von 20 m. Die Skala  $V$  gibt sodann die Neigung in Prozenten an. Aus der Figur 1 folgt die Höhendifferenz

$$W_{BA} = V + i_A - L_B$$

Der Vorgang im Felde bei der Bestimmung der Entfernung der Punkte  $A$ ,  $B$  (Fig. 1) und der Höhendifferenz zwischen derselben wäre folgender:

Im Punkte  $A$  wird das Instrument horizontal und zentrisch gestellt, die Schraube  $K$  gelöst, beim gelockerten Limbus Punkt  $C$  — am unteren Ende der am Punkte  $B$  aufgestellten Latte — angezielt. Dann wird die Schraube  $K$  an, gezogen, dadurch verbindet man die Stange  $T$  fest mit dem Fernrohr und der Platte  $P$ ; jetzt wird es möglich, mittels der Mikrometerschraube  $R$  Punkt  $C$  fein einzustellen. Dann verschiebt man das Deckglas über dem Entfernungskreis bis der Index mit der Zahl 30—60 übereinstimmt. Nun kann die Mikrometerschraube  $R$  gehoben, bis der Punkt  $D$  eingestellt wird. Nun wird die horizontale Entfernung (am Entfernungskreise), die Neigung (an der Skala  $V$ ) und der Winkel (am Limbus  $L$ ) abgelesen werden.

Diese Konstruktion sowie die am Instrumente von Balu-Kern beseitigen die Parallaxe der horizontalen Fäden, welche bei dem gewöhnlichen Fadentachymeter vorkommt. Gegen das Instrument von Balu-Kern hat diese Type den Vorteil, daß eine einzige Ablesung für die horizontale Entfernung genügt, während beim Instrumente von Balu-Kern mehrere Ablesungen zur Kontrolle nötig sind. Trotzdem scheint, daß das Instrument von Balu-Kern, was die Genauigkeit anbelangt, größere Garantie und größere Leistungsfähigkeit bietet, denn bei ihm entfällt während der Ablesungen der horizontale Winkel und der Entfernungen das lästige Umschreiten des Apparates; dagegen bei der Konstruktion von Despiau könnte die langwierige Manipulation mit der Mikrometerschraube — um aus der Lage  $C$  in die andere  $D$  zu gelangen — gewiß Ursache von verschiedenen Fehlern werden. Der Konstrukteur Ingenieur Mouronval in Paris gibt an, daß mit diesem Instrumente die Vorarbeiten für den Tunnel d'Égeck in den Pyrenäen durch die «École des Ponts et Chaussées» ausgeführt und daß hiebei eine Genauigkeit von  $1/4000$  für Längen erreicht wurde.

## Das Baurecht.

Das k. k. Finanzministerium hat im Wege der Finanz(Landes-)direktionen die unterstehenden Steuerbehörden, darunter auch die k. k. Evidenzhaltungen des Grundsteuerkatasters auf das Gesetz vom 26. April 1912, R.-G.-Bl. Nr. 86, betreffend das Baurecht, sowie die Verordnung des Justizministers im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten, dem Minister des Innern und dem Finanzminister vom 11. Juni 1912, R.-G.-Bl. Nr. 114, über die Durchführung

dieses Gesetzes, ferner auf den im Verordnungsblatte des Justizministeriums vom 14. Juni 1912, Stück XII, unter Nr. 28 verlautbarten Erlaß des Justizministeriums vom 11. Juni 1912 (abgedruckt in der «Wiener Zeitung» vom 22. Juni 1912, Nr. 141) über die Durchführung des zitierten Gesetzes aufmerksam gemacht.\*)

Das neue Gesetz über das Baurecht, um dessen Zustandekommen sich die Zentralstelle für Wohnungsreform und der frühere Justizminister Dr. Klein große Verdienste erworben haben, erleichtert das Bauen auf fremdem Boden (Grunde), welches in Wien und seiner Umgebung schon jetzt sehr verbreitet war. Es sei nur auf die zahlreichen Superädikate in Floridsdorf (XXI. Bez.), Simmering XI. Bez.), Erlaa bei Wien etc. verwiesen, zu deren Herstellung sich Pächter gefunden haben, wiewohl sie das Objekt nicht mit Hypotheken belasten können und obwohl sie die Verträge dem steten Risiko der Kündigung aussetzen.

Das österreichische «Baurecht» lehnt sich im wesentlichen an das deutsche Erbrecht an, das auf Betreiben der Bodenreformer in das neue, im Jahre 1900 erlassene bürgerliche Gesetzbuch des deutschen Reiches aufgenommen wurde. Wie das deutsche, bricht auch unser Baurecht mit dem bislang herrschend gewesenen Grundsatz des älteren römischen Rechtes, daß das Gebäude unter allen Umständen in das Eigentum des Grundeigentümers\*\*) zu fallen habe und statuiert ein neues, «dingliches, unveräußerliches und vererbliches Recht, auf und unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben.

Der wesentliche Inhalt des Gesetzes vom 26. April 1912, R.-G.-Bl. Nr. 86, betreffend das Baurecht, soweit er die Agende der Katastralämter näher betrifft, ist folgender:

## I. Privatrechtliche Bestimmungen.

### § 1.

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

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

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

### § 2.

*Ein Baurecht kann nur an Grundstücken des Staates, eines Landes, Bezirkes, einer Gemeinde oder eines öffentlichen Fonds begründet werden. Kirchen, Pfründen, kirchliche Anstalten oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten oder Vereinigungen können an ihren Grundstücken ein Baurecht begründen, wenn im einzelnen Falle durch Ausspruch der politischen Landesbehörde festgestellt ist, daß die Begründung dem öffentlichen Interesse entspricht.*

\*) Finanzministerialerlaß vom 3. April 1913, Z. 51.110/12.

\*\*) Bisnun wurde die Bauarea eines Superaedikates (Obereigentumes im Grundbuche) im Eigentumsblatte des Grundeigentümers ausgeschieden und bloß im Katastral-Grundbesitzbogen der Pächter anmerkungsweise angeführt.

## § 3.

Das Baurecht kann nicht auf weniger als dreißig und nicht auf mehr als achtzig Jahre bestellt werden.

Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit unabhängig von ungewissen künftigen Ereignissen bestimmt sein.

## § 4.

Das Baurecht kann nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden.

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.

*Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.*

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

## § 6.

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

*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.*

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

## § 7.

Ein Pfandrecht an einem Baurecht ist als gesetzmäßig sicher (§§ 237 und 1375 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.

## § 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.

*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.*

Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Vierteldes des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

## § 10.

Wenn dem Bauberechtigten bei Erlöschen 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.

## § 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.

## § 12.

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

**II. Verfahren.**

## § 13.

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.

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 Aufgeförderten zu eigenen Händen zuzustellen.

## § 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.

**III. Gebührenrechtliche Bestimmungen.**

## § 15.—§ 19.

**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.

Franz Joseph m. p.

Stürgkh m. p. •

Zaleski m. p.

Hochenburger m. p.

Trnka m. p.

(Schluß folgt.)

werden, wird die Generaldirektion und auch die Justizverwaltung sich dazu bequemen müssen, die bisherigen unzulänglichen Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der der Grundbuchsberichtigung zugeteilten Evidenzhaltungsorgane zu deren Gunsten zu ändern. Dies wird zur Folge haben, daß auch der Geometer an den Erfolg der Arbeiten ein Interesse haben und seine besten Kräfte mit aller Anspannung in den Dienst dieser Sache stellen wird.

## Das Baurecht.

Von Obergemeter **J. Beran**, Mödling.

(Fortsetzung.)

Mit dem am 15. Juni 1912 in Wirksamkeit tretenden Gesetze vom 26. April 1913, G.-B.-Bl. Nr. 86, wurde eine neue Rechtseinrichtung in das österreichische Rechtsleben eingeführt, für deren Verständnis die Kenntnis der gesetzgeberischen Erwägungen, die der Einführung und Regelung im einzelnen zugrunde lagen, von Wert zu sein scheint. Das Justizministerium gab daher mit Erlaß vom 11. Juni 1912\*), zum Teil im Anschluß an den Bericht der Kommission des Herrenhauses für Justizgegenstände (Nr. 34 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Abgeordnetenhauses, XXI. Session 1911) und des Berichtes des Justizausschusses des Abgeordnetenhauses (Nr. 1185 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Abgeordnetenhauses, XXI. Session 1912), eine Darstellung der Grundgedanken des neuen Gesetzes, um dessen Durchführung zu erleichtern, aber ohne die Gerichte an diese Auffassung irgendwie binden zu wollen.

### I. Zweck des Gesetzes.

Das Baurecht dient in erster Linie der Herstellung von billigen und gesunden Wohnungen. Das Baurecht soll die Errichtung von Eigenhäusern oder Häusern mit billigen Wohnungen befördern, indem es dem Bauberechtigten die Möglichkeit bietet, zu bauen, ohne das Kapital für den Erwerb des Baugrundes aufbringen zu müssen. Es will dem Bauberechtigten zwar nicht für immerwährende Zeiten, aber doch für so lange, daß er es für seine wirtschaftliche Berechnung ebenso einschätzt, die eigentumsgleiche Verfügung über den Bau verschaffen, und zwar gegen einen Aufwand, der noch immer billiger zu stehen kommt als der gewöhnliche Mietzins.

Zugleich will das Gesetz die Geneigtheit des Grundeigentümers fördern, mehr Bodenfläche für Wohnungszwecke nutzbar zu machen, weil es ihm die Form bietet, von seinem Grundstücke für die nächste Zeit eine feste, wenn auch nicht große Rente zu beziehen, ohne deshalb auf den Wertzuwachs des Bodens für die weitere Zukunft zu verzichten. Namentlich Gemeinden soll damit ein Mittel an die Hand gegeben werden, Gemeindegrund unmittelbar der Wohnungsproduktion zuzuführen, ohne das Bauland endgültig aus der Hand zu geben und somit auf den Wertzuwachs zu verzichten, der zum großen Teil auf Kosten der

\*) Im folgenden bloß auszugsweise mitgeteilt.

Gesamtheit durch Aufwendungen für Straßenbau, Kanalisation, Beleuchtung, Wasserleitung, Herstellung von billigen und bequemen Verkehrsmitteln u. ä. erzielt worden ist.

Der Nutzwert des Baues soll für die Zeit des Baurechtes dem Bauberechtigten gesichert bleiben, deshalb der zu entrichtende Bauzins vor unvorhergesehener Steigerung geschützt und die Dauer des Baurechtes jedenfalls so lange sein, daß die Baukosten während derselben amortisiert werden können. Baurecht und Bauwerk sollen endlich für den Bauberechtigten nicht nur ein Nutzungsobjekt, sondern auch eine Quelle des Realkredits sein, weil sonst dessen Verwertung für die Ziele der Wohnungsfürsorge praktisch so gut wie ausgeschlossen wäre.

## II. Wesen des Baurechtes.

Der Name Baurecht ist die technische Bezeichnung für das dingliche, vererbliche und veräußerliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben (§ 1). Das Baurecht entsteht erst durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes (§ 5, Abs. 1). Vorher besteht auf Grund des Baurechtsvertrages nur ein Anspruch auf Begründung eines Baurechtes. Bauwerk im Sinne des Gesetzes bedeutet nicht bloß ein Haus, sondern irgend eine bauliche Anlage, z. B. eine Brücke, bei Benützung der Unterfläche einen Keller, einen Kanal oder eine Tunnelanlage. Das Baurecht kann sich auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung etwa als Garten, Hof, Spielplatz, vorteilhaft sind (§ 1, Abs. 2).

## III. Bestellung des Baurechtes.

Ein Baurecht kann jedermann erwerben. Dagegen ist der Kreis derjenigen, die ein Baurecht bestellen können, im Gesetze beschränkt, um zu verhindern, daß sich die Bodenspekulation der neuen Rechtseinrichtung für ihre Zwecke bediene. Ein Baurecht können zunächst ohne weiteres solche Grundbesitzer bestellen, die Träger des staatlichen Gedankens sind: Staat, Land, Bezirk, Gemeinde oder ein öffentlicher Fond (§ 2, Satz 1). Von ihnen erwartet der Gesetzgeber, daß sie sich von gemeinwirtschaftlichen Motiven bei Bestellung des Baurechtes leiten lassen. Sie sollen insbesondere den Bauzins so niedrig halten, daß die Zwecke des Baurechtes erreicht werden können. Außerdem sollen aber auch Kirchen, Pfründen, kirchliche Anstalten oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten oder Vereinigungen an ihren Grundstücken ein Baurecht begründen können. Es muß jedoch im einzelnen Falle durch Ausspruch der politischen Landesbehörde festgestellt sein, daß die Begründung dem öffentlichen Interesse entspricht (§ 2, Satz 2). Diese Erklärung ist vor dem gerichtlichen Ansuchen um bürgerliche Eintragung des Baurechtes einzuholen und dem Gerichte urkundlich vorzulegen. (§§ 1 bis 4, M.-V. vom 11. Juni 1912, R.-G.-Bl. Nr. 114.)

## IV. Dauer des Baurechtes.

Damit sich nicht in der Form des Baurechtes eine neue Art von geteiltem Eigentum entwickle, ist die Dauer des Baurechtes auf höchstens 80 Jahre ein-

geschränkt (§ 3, Abs. 1). Die Mindestdauer muß wenigstens 30 Jahre betragen, weil ein auf Kündigung eingeräumtes Baurecht ohne gesetzliche Mindestdauer keine brauchbare Grundlage für den Amortisationsplan des Bauberechtigten und für den Realkredit bieten würde und bei Kündbarkeit des Baurechtes auch die Vorschrift, daß der Bauzins fest bestimmt sein muß, umgangen werden könnte. Dagegen ist es nicht ausgeschlossen, daß der Fortbestand des Baurechtes nach Ablauf der gesetzlichen Mindestdauer von 30 Jahren von einer Kündigung abhängig gemacht wird (vergl. § 18). Keinesfalls kann aber das Baurecht, selbst wenn die Kündigung unterbleibt, länger als 80 Jahre dauern.

Ist im Vertrag eine 80 Jahre übersteigende Dauer des Baurechtes vereinbart, so wird die gesetzlich zulässige Höchstdauer von 80 Jahren anzunehmen sein. Da das Baurecht gemäß § 5, Abs. 1 erst durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes entsteht, ist dessen Dauer von dem Tage an zu rechnen, an dem das bewilligte Ansuchen um Eintragung des Baurechtes beim Grundbuchsgericht eingelangt ist (§ 29, G.-B.-G.). Die Dauer des Baurechtes muß bei der grundbücherlichen Eintragung im Lastenblatte der belasteten Liegenschaft und im Gutsbestandblatte der für das Baurecht eröffneten Einlage eingetragen werden.

Nur eine einzige auflösende Bedingung ist zulässig, nämlich die Nichtzahlung des Bauzinses. 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 (§ 4, Abs. 2).

(Schluß folgt.)

## 85. Versammlung deutscher Naturforscher und Aerzte in Wien.

Nach der in der zweiten Hälfte des Monats Juli von der Geschäftsführung herausgegebenen Einladung, an der vom 21. bis 28. September d. J. in Wien tagenden Versammlung teilzunehmen, werden nachstehende Vorträge, welche für Geodäten Interesse haben, abgehalten:

### *I. Allgemeine Versammlung.*

Montag, den 22. September, im Sitzungssaale des Abgeordnetenhauses (9 Uhr vormittags): Prof. H. v. Seeliger, München: Moderne Astronomie.

### *II. Gesamtsitzung beider Hauptgruppen.*

(Naturwissenschaftliche und medizinische Gruppe)

Donnerstag, den 25. September, im Sitzungssaale des Abgeordnetenhauses (10 Uhr vormittags): O. Lummer, Breslau: Das Sehen; E. Doležal und A. v. Hübl, Wien: Photogrammetrie.

### *III. Einzelsitzungen der beiden Hauptgruppen.*

Mittwoch, den 24. September im Sitzungssaale des Abgeordnetenhauses (3 Uhr nachmittags): H. Wiener, Darmstadt: Wesen und Aufgabe der Mathematik.

$$\alpha = \vartheta + (\psi + c - \gamma).$$

Die Gauß'sche Meridiankonvergenz  $c$  ist also nichts anderes als der ebene Richtungswinkel und die geodätische Meridiankonvergenz  $\gamma$  ist der sphäroidische Richtungswinkel des Meridians.

Der von der Konvergenz der Ordinatenkreise abhängende Unterschied der Richtungswinkel wird «*Ordinaten-Konvergenz*» genannt. (Soldner, Art. 11.)

Zwischen den azimutalen Winkeln an beiden Enden eines Bogens bestehen die Gleichungen

$$\vartheta_{2.1} - \vartheta_{1.2} = 180^\circ$$

$$\alpha_{2.1} - \alpha_{1.2} = 180^\circ - (\psi_1 + \psi_2)$$

$$\alpha_{2.1} - \alpha_{1.2} = 180^\circ + (c_2 - c_1) - (\psi_1 + \psi_2)$$

$$\alpha_{2.1} - \alpha_{1.2} = \alpha_{2.1} - \alpha_{1.2} - (\gamma_2 - \gamma_1)$$

oder kürzer:

$$\Delta \vartheta = 180^\circ$$

$$\Delta \alpha = 180^\circ - (\psi_1 + \psi_2)$$

$$\Delta \alpha = 180^\circ + \Delta c - (\psi_1 + \psi_2)$$

$$\Delta \alpha = \Delta \alpha - \Delta \gamma.$$

Wenn man in Anbetracht der hier nur beispielsweise vorgeführten Fälle bedenkt, daß die Autoren fremdländischer Zunge auch noch einen Stolz hineinlegen, die Benennungen der fachlichen Begriffe und ihre symbolischen Bezeichnungen durch Buchstaben den Ausdrücken ihrer Sprache anzupassen und es daher immer schwieriger fällt, fremdsprachige Bücher zu studieren, so wird man es begreiflich finden, wenn in Fachkreisen der Wunsch laut wird, daß die einheitliche Behandlung der mathematischen und fachlichen Ausdrücke endlich allgemein Platz greife. Die Anbahnung und Durchführung dieses Unternehmens wäre gewiß eine dankbare Aufgabe für eine internationale Kommission!

## Das Baurecht.

Von Obergeometer **J. Beran**, Mödling.

(Schluß)

### V. Entgelt für die Bestellung des Baurechtes.

Das Baurecht kann entgeltlich oder unentgeltlich bestellt werden. Das Entgelt kann in beliebiger Weise bestimmt werden. Besteht es jedoch in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit fest und unabhängig von ungewissen künftigen Ereignissen bestimmt sein (§ 3, Abs. 2).

### VI. Entstehen des Baurechtes.

Das Baurecht entsteht erst durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes (§ 5, Abs. 1). Um die bücherliche Eintragung ist mit Grundbuchgesuch anzusuchen. Die Eintragung kann nur auf Grund von Urkunden bewilligt

werden, die den Vorschriften des Grundbuchgesetzes über einverleibungs- oder vormerkungsfähige Urkunden entsprechen. Ein Baurecht kann nicht an einem Teil eines Grundbuchkörpers begründet werden (§ 5, Abs. 2). Soll nur ein Teil des Grundbuchkörpers mit dem Baurecht belastet werden, so muß dieser Teil gleichzeitig von der Stammliegenschaft abgeschrieben und dafür eine besondere Grundbuchseinlage eröffnet werden. Das Baurecht muß sich auf den ganzen Grundbuchkörper erstrecken. Es ist aber nicht notwendig, daß auf allen Parzellen tatsächlich ein Bauwerk errichtet wird, wenn nur die nicht zu verbauenden Parzellen für das Bauwerk vorteilhaft sind, andernfalls könnten sie gemäß § 1 nicht den Gegenstand einer Belastung mit Baurecht bilden. Für die Abschreibung des Grundstückes, auf dem das Baurecht begründet werden soll, gelten die Vorschriften des Gesetzes vom 6. Februar 1869, R.-G.-Bl. Nr. 18. Bedarf es zur Abschreibung eines geometrischen Teilungsplanes, so hat ihn der Gesuchsteller beizubringen.

#### VII. Verhältnis zwischen Baurecht, Bodenfläche und Bauwerk.

Das Baurecht ist eine Last des Grundstückes (§ 5, Abs. 1), gilt aber selbst als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes (§ 6, Abs. 1).

Das Bauwerk, die körperliche Sache, erscheint in dem Baurechtsverhältnisse als eine Anlage auf fremdem Grund, die nicht «stets darauf bleiben soll» (§ 297 a. b. G.-B.), somit als bewegliche Sache im Sinne des Gesetzes. Das Bauwerk ist also eine selbständige Sache, verschieden vom Baurecht, kraft dessen es besteht, wie vom Grundstück, auf dem es steht; aber dazu bestimmt, der Ausübung des ersteren zu dienen, ist es «Zugehör» des Baurechtes, das in der Tat ohne das Bauwerk nicht gebraucht werden kann (§ 294 a. b. G.-B.)

Damit ist auch das Problem der Baurechtshypothek gelöst.

Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers zu, er kann das Bauwerk unbeschadet der ihm durch den Baurechtsvertrag auferlegten Erhaltungspflichten abtragen oder ändern. Ihn treffen auch die mit dem Eigentum verbundenen öffentlichrechtlichen Pflichten und Lasten (Steuerpflicht, Einquartierungslast u. dgl.).

#### VIII. Baurechtshypotheken.

Mit dem Erlöschen des Baurechtes durch Ablaut der Zeit, für die es bestellt wurde, erlöschen auch die Hypotheken. Die Pfand- und anderen dinglichen Rechte an dem Baurecht erstrecken sich aber auf die Entschädigung, die dem Bauberechtigten beim Erlöschen des Baurechtes nach Gesetz oder Vertrag für das Baurecht gebühren (§ 10). Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, wie das gesetzliche Pfand- und Vorzugsrecht für Steuern und Übertragungsgebühren, gehen außerdem auch auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt (§ 9, Abs. 1, Satz 2).

### IX. Erlöschen des Baurechtes.

Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer, wenn nicht etwa im Bauvertrage bestimmt ist, daß der Bauberechtigte das Bauwerk abzutragen und das Grundstück geräumt zu übergeben hat. Wenn das Bauwerk an den Grundeigentümer übergehen soll, so hängt es vom Vertrage ab, ob und welche Entschädigung an den Bauberechtigten für den Bauwert zu leisten ist. Mangels anderer Vereinbarung gebührt dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertteles des vorhandenen Bauwertes (§ 9, Abs. 2). Die Entschädigung soll als Prämie wirken für solide Konstruktion und gute Instandhaltung des Bauwerkes bis zur letzten Stunde. Objekt des Pfandrechtes ist das Baurecht und als dessen Zugehör das Bauwerk. Ist nun das erstere erloschen und das letztere dem Grundeigentume zugewachsen, so ist vom Gegenstande solcher Pfandrechte nichts übrig als gegebenenfalls die Entschädigung, die dem Bauberechtigten für das heimgefallene Bauwerk zukommt.

### X. Behandlung des Baurechtes bei der Exekution.

Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, es finden gemäß § 6, Abs. 1 und 3 bei der Exekution die Vorschriften Anwendung, die für die Exekution auf Häuser gelten.

### XI. Kellerrechte.

Daß die bestehenden Vorschriften über die Benützung der Unter- und Oberfläche eines Grundstückes unberührt bleiben, ist hauptsächlich mit Hinblick auf die bestehenden Keller unter fremdem Boden gesagt, die von der durch den Justizministerialerlaß von 11. Mai 1875, Z. 5111, anerkannten Praxis als selbständige Eigentumsobjekte und Grundbuchkörper behandelt werden, um das Mißverständnis zu vermeiden, als könnten Kellerrechte in Zukunft nur mehr als Recht, ein Bauwerk unter der Oberfläche zu haben, im Sinne des § 1 beurteilt werden. Dagegen wollen die Worte des § 12 gewiß nicht dahin ausgelegt werden, daß für das Baurecht des § 1 neben den Bestimmungen dieses Gesetzes auch die Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches über Bodenzinsrechte fortzugelten haben. Sie sind für die hier in Betracht kommenden Verhältnisse vermöge der Geschlossenheit der Bestimmungen dieses Teiles zweifellos derogiert (Bericht des Herrenhauses zu § 12).

### XII. Verfahren bei Eintragung eines Baurechtes.

Die Finanzverwaltung hat, um die Entwicklung des Baurechtes im Sinne der Wohnungsreform zu erleichtern, das wichtige Zugeständnis gemacht, daß sie darauf verzichtet, das gesetzliche Vorzugsrecht der öffentlichen Abgaben von den zu Baurecht vergebenen Grundstücken, soweit Rückstände solcher Abgaben erst nach der Eintragung eines Baurechtes entstehen, vor dem Baurechte geltend zu machen. Dadurch war die Aufnahme der bereits oben besprochenen Bestimmung (des § 11, 2. Satz) möglich gemacht. Dagegen konnte sie die Gefahr nicht auf sich nehmen, daß auch Steuer-, Gebühren- und ähnliche Rückstände, die bereits vor der Begründung des Baurechtes bestehen, durch die Eintragung des Baurechtes auf einer Liegenschaft ihres Vorzugsrechtes verlustig werden sollten.