

Vorwort

Gerade in unsicheren Zeiten und angesichts der anhaltenden Niedrigzinspolitik setzen viele institutionelle und private Investoren sowie Wohnungssuchende auf „Betongold“, um ihr Vermögen sicher und gewinnbringend anzulegen. Dies steigert die Nachfrage und damit die Preise insbesondere in den Ballungsräumen und begehrten Wohnlagen. Der limitierende Faktor bei der Befriedigung des großen Bedarfs an Immobilien ist die Knappheit des nicht vermehrbaren Bodens. Gerade hier kann der Einsatz des zivilrechtlichen Baurechts eine Entwicklungsperspektive bieten und so für Entspannung am überhitzten Immobilienmarkt sorgen.

Liegenschaftsbesitzern stellt sich die Frage, wie man eigenen Grund wirtschaftlich verwerten kann, ohne ihn dabei verkaufen und sich anschließend mit der Frage der Veranlagung des Erlöses auseinandersetzen zu müssen. Außerdem ist ein Verkauf mit dem Verzicht auf den Gewinn aus den rapid steigenden Bodenpreisen verbunden. Auch die Variante, selbst als Bauherr und Vermieter aufzutreten, ist nicht jedermanns Sache. Hier ist das Baurecht für Grundeigentümer und Immobilienunternehmen sowie gleichermaßen für Immobiliensuchende ein attraktives Modell. Damit können Bauträger Projekte ohne hohe Grundanschaffungskosten realisieren und Privatpersonen sich ihren Traum vom Eigenheim durch den Wegfall des teuren Grundkostenanteils leichter erfüllen, während Grundbesitzer mit einer fixen Rendite weiterhin ihr Eigentum behalten.

Grundlage für diese Rechtskonstruktion ist das Baurechtsgesetz aus dem Jahre 1912, wobei dieses Instrument seit 1990 auch für private Liegenschaftseigentümer offensteht.

Bislang ist allerdings die wirtschaftliche Nutzung von Grund und Boden im Wege eines Baurechts oder der Vorteil des Erwerbs eines Baurechts, etwa in Form eines Baurechtswohnungseigentums, noch nicht im ausreichenden Maße in der Gesellschaft angekommen.

Zielgruppen dieses Buches sind Liegenschaftseigentümer, Bauträger, Gewerbetreibende, Wohnungssuchende und Investoren sowie die rechtsberatenden Berufe, denen die Systematik des Baurechts mit all den Vorteilen und Risiken übersichtlich und praxisnah nähergebracht und das Potential des Baurechts dargelegt werden soll. Das Buch geht problemlösungsorientiert zudem auf fächerübergreifende Fragen ein, die im Baurechtsgesetz selbst aufgrund dessen Kürze oft unbeantwortet bleiben.

Die Analyse ergibt insgesamt einen nicht unbeträchtlichen Reformbedarf, dem sich die aktuelle Bundesregierung auch stellen will.

Ich bedanke mich beim Linde Verlag für die professionelle Begleitung der Publikation. Darüber hinaus möchte ich mich bei meiner Familie bedanken, die mir während der intensiven Phase der Fertigstellung dieses Buches mit Rat und Tat zur Seite stand.

Dezember 2020

Philipp Staudigl