

# Alternative „Bauen im Baurecht“

Wer sagt, dass man immer auf eigenem Grund bauen muss?

Angesichts hoher Grundstückspreise rückt das Thema Baurecht verstärkt in den Mittelpunkt.

BERNHARD SCHREGLMANN

**K**irchliche Eigentümer praktizieren es seit Jahrhunderten: Baugründe werden nicht verkauft, sondern lediglich im Baurecht vergeben. Das ergibt eine wirtschaftliche Nutzung, ohne das „Kapital“ anzugreifen. Diese Praxis war aber vielen privaten Hausbauern immer irgendwie suspekt. In einem Haus zu wohnen, das auf einem Grund steht, der einem gar nicht gehört, das ist ungewöhnlich. Auch die Frage, was am Ende der Vertragslaufzeit passiert, wirkt oft verstörend, auch wenn man das in der Regel selbst gar nicht erleben wird.

In den vergangenen Jahren ist das Thema Baurecht aber, angesichts teils exorbitanter Grundstückspreise, wieder in den Fokus gerückt. In Salzburg stehen nicht nur Baumärkte auf solchen Baurechtsgründen, auch Parkplätze und Wohnhäuser werden inzwischen so umgesetzt. Vor allem die Gemeinnützigen schauen sich verstärkt nach Baurechtsgründen um, da dann die Investitionen in den teuren Baugrund entfallen.

Doch warum nicht auch im „normalen“ Wohnbau darüber nachdenken? „Baurecht als Alternative, also das Hausbauen auf gepachtetem Grund, wird meist nicht gern genutzt, weil am Ende der Pachtzeit das Haus verloren ist“, weiß Werner Maierhofer von der Firma Ideenpark. Speziell dafür geeignet ist ein neuartiger Haustyp, den die Lungauer Ladislaus und Thomas Lintschinger entwickelt haben und der mobil ist. „Das Haus kann auch nach 15, 20 oder 30 Jahren in wenigen Tagen an einen anderen Platz übersiedelt werden“, sagt Maierhofer.

Auch die Kosten für diese Hausbaulösung liegen wesentlich niedriger als mit einem gekauften Baugrund. Für ein solches „Lebenswerthaus“ in Niedrigenergiebauweise ist je



Mobile Häuser sind eine Lösung für das Problem der „Endlichkeit“ von Baurechtsflächen.

StB DAVENSCHEINER

nach Ausbaustufe mit Quadratmeterkosten zwischen 1200 und 1650 Euro zu rechnen. Ein Startwohnhäuser gibt es laut Maierhofer schlüsselfertig bereits ab 150.000 Euro. Obwohl es sich um mobile Häuser handelt, wird jedes einzelne individuell mit Architekten geplant. Damit werden viele verschiedene Entwürfe angeboten, vom modernen Flachdachhaus bis zum kanadischen Holzverandahaus, vom klassischen Salzburger Landhaus bis zum Biohaus – für Feriennutzung, für junge Familien oder barrierefrei fürs Wohnen im Alter. „Individuelles Eigenheim zum Preis einer Kleinwohnung“, preist er das Konzept.

Dazu kommt natürlich die Grundstücks-pacht, die wie die Betriebskosten monatlich oder jährlich bezahlt werden. Maierhofer: „Baurechtsgründe werden bereits ab 100 Euro monatlich angeboten.“

Einige Salzburger Gemeinden haben laut dem Experten diese Idee für finanzierbares Wohnen aufgegriffen und suchen passende Baurechtsflächen für erste Startwohnparks. „Speziell in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Salzburg bekommt diese Lösung besonderen Stellenwert.“

Aber auch Einzelgrundstücke eignen sich für diese alternative Form des Hausbaus.

„Mit dieser neuen Nutzungsidee für Baurecht könnten leer stehende, private Baugründe, die nicht verkauft werden sollen, sinnvoll und ertragreich genutzt werden. Wer sein Baugrundstück auf diese Weise nutzen lässt, behält es, sichert die wertvolle Baulandentwicklung für später ab, wenn Kinder oder Enkel selbst bauen wollen“, betont Maierhofer.

Er möchte die Idee des Baurechts jedenfalls zügig in größerem Umfang umsetzen: „Gesucht werden Baurechtsflächen in jeder Größe und Lage, damit möglichst viele Salzburger Familien endlich wieder zu günstigen Eigenheimen kommen.“