Ausgabe 06 | 2025

zukunft. wohnbau

Das Magazin der ARGE Eigenheim

Planung für 2026 SEITE 4

Gebäudetyp E 3 SEITE 5

Bekenntnis zum ländlichen Raum SEITE 20

Foto: TIGEWOSI

fokus.tirol+vorarlberg

Österreichische Post AG SM 02Z031340 S
Verein Zukunft Wohnbau Österreich // Bahnhofsplatz 1 // 2340 Mödling

Daten und Fakten:

- Holzbau,
- auf über 1.500 Höhenmetern,
- vier Wohnungen,
- Miete mit Kaufoption.

Auf über 1.500 Meter Seehöhe in der Gemeinde Kaisers im höchstgelegenen Seitental des Lechtals hat die Tiroler Wohnbau in Eigenplanung ein charmantes Holzbauprojekt realisiert, das traditionelle alpenländische Elemente mit zeitgenössischen Wohnstandards vereint.

Die Kleinwohnanlage, die sich nahtlos in die alpine Landschaft einfügt und die historische Dorfstruktur respektiert, bietet vier moderne Einheiten: zwei 2-Zimmerwohnungen mit je 60 Quadratmetern und zwei 3-Zimmerwohnungen mit je 87 Quadratmetern.

WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz,
MSc, BA, MRICS

VORZEITIGE AUFLÖSUNG VON BAURECHTEN

In der Praxis kommt es regelmäßig zu vorzeitigen Auflösungen von Baurechten. Auch in Zusammenhang mit Kommunen. Diese Vorgänge werden insbesondere unter Bedachtnahme auf die gemeinnützige Vermögensbindung und den Vermögensschutz analog der Veräußerung einer Baulichkeit zu behandeln sein.

§ 10a Abs. 1 lit d WGG definiert ein Zustimmungserfordernis der Landesregierung im Fall der Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die keine gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sind. Dies ab einer Anzahl von mehr als drei Einheiten – wobei Ab- und Einstellplätze nicht zu berücksichtigen sind. Regelmäßig errichten GBV Baulichkeiten im Rahmen des Baurechts. Wobei häufig Kommunen als Baurechtsgeber auftreten. Eine vorzeitige Auflösung dieses Baurechts führt zur eigentumsrechtlichen Übertragung des Bauwerks an den Grundeigentümer.

Dieser Vorgang wird analog der Veräußerung einer Baulichkeit zu behandeln sein, wie sich wohl aus den zugehörigen Materialen ableiten lässt. Womit es sich per se um ein Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG handeln wird. Insbesondere die Maßgaben des § 23 Abs. 1 – sohin des Wirtschaftlichkeitsprinzips – werden für die Genehmigungsfähigkeit von entscheidender Bedeutung sein.

Foto: Schwetz Strategics KG

SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO