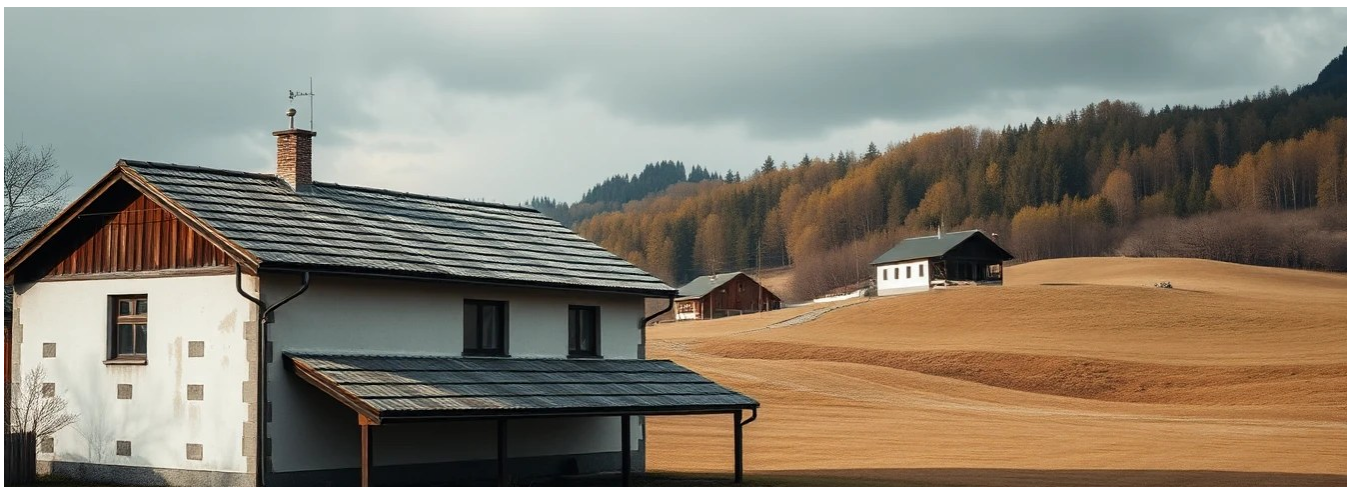


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wenn das Baurecht endet: Die vereinbarte Entschädigung nicht aus dem Kaufpreis ableiten

Die österreichische Baurechts-Endentschädigung als Vertrags- und Bewertungsfrage verstehen, statt einen Betrag aus dem heutigen Kaufpreis abzuleiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du interessierst dich für ein Gebäude auf Baurechtsgrund. Neben dem heutigen Preis und dem laufenden Bauzins solltest du eine weitere Frage verstehen: Was ist für das Ende des Baurechts vereinbart? Eine mögliche spätere Entschädigung lässt sich nicht einfach aus dem heutigen Kaufpreis ableiten.

Die gesetzliche Regel ist eine Auffangregel

§ 9 BauRG regelt in Österreich, dass das Bauwerk beim Erlöschen des Baurechts an den Grundeigentümer fällt. Absatz 2 sieht mangels anderer Vereinbarung eine Entschädigung in Höhe eines Viertels des vorhandenen Bauwerts vor. [\[BAURECHT\]](#) Gerade die Einschränkung „mangels anderer Vereinbarung“ ist für die Vorbereitung wichtig. Die konkrete Vertragsgestaltung muss gelesen werden, bevor du mit einer gesetzlichen Standardannahme rechnest.

Dieser Artikel setzt den gesetzlichen Begriff Bauwert nicht mit Kaufpreis, Marktwert oder selbst geschätztem Wiederaufbaupreis gleich. Wie ein konkreter Anspruch zu beurteilen und gegebenenfalls zu bewerten ist, muss fachkundig anhand des Falls geklärt werden.

Die Endregelung als eigenen Prüfungspunkt behandeln

Bitte um die maßgeblichen Baurechtsunterlagen und Änderungen. Benenne in der Beratung ausdrücklich, dass du nicht nur die Restlaufzeit, sondern die Folgen des Erlöschens verstehen möchtest. Welche Vertragsbestimmung ist einschlägig, welche offene Bewertungsfrage besteht und welche weiteren Rechte oder Belastungen sind zu berücksichtigen?

Notiere daneben deine wirtschaftliche Annahme. Wenn dein persönlicher Finanzplan einen bestimmten Restwert voraussetzt, muss sichtbar sein, ob dieser Betrag belegt, fachlich bewertet oder bislang nur erhofft ist. Ein eigener Tabellenwert wird nicht dadurch sicher, dass er weit in der Zukunft liegt.

Ein Beispiel mit falscher Bezugsgröße

Im fiktiven Verkaufsgespräch heißt es, am Ende bekomme man „ohnehin einen Anteil des Kaufpreises zurück“. Die Interessentin lässt sich darauf keine private Rückzahlungsrechnung erstellen. Sie legt Vertrag und Aussage zur rechtlichen Beratung vor und fragt nach dem tatsächlichen Entschädigungsrahmen.

Dort können vereinbarte Regelung, gesetzlicher Ausgangspunkt und Bewertungsbedarf getrennt besprochen werden. Die Interessentin hält anschließend fest, welche Annahme für ihre Entscheidung tragfähig ist und welcher Betrag gerade nicht als zugesagt behandelt werden kann.

Mit Restlaufzeit und Finanzierung zusammendenken

Die Endregelung ist ein Teil der gesamten Erwerbsentscheidung. Kläre mit den jeweils zuständigen Fachpersonen, wie Laufzeit, mögliche weitere Vereinbarungen und Finanzierung zusammenpassen. Dieser Artikel verspricht keine Verlängerung, keine bestimmte Entschädigung und keine allgemeine Finanzierbarkeit.

Das sinnvolle Arbeitsergebnis ist eine verständliche Erklärung der konkreten Endregelung mit ihren offenen Bewertungsfragen. Sie ergänzt die Betrachtung laufender Kosten um einen wichtigen Zukunftspunkt, ohne aus der gesetzlichen Auffangregel eine pauschale Rendite- oder Rückzahlungszusage zu machen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt

Adresse, Grundstück und Einlagezahl des Baurechts, für das du dich interessierst.

02 / Baurechtsunterlagen

Welche Verträge und Änderungen liegen vor? Notiere Datum und Fundort.

03 / Ende des Baurechts

Welches Ende steht in den Unterlagen? Übernimm die Angabe wörtlich.

04 / Vereinbarte Endregelung

Was regelt der Vertrag für das Ende des Baurechts? Notiere die Stelle im Vertrag.

05 / Laufender Bauzins

Welcher Bauzins ist derzeit zu zahlen, und welche Anpassungen sind vereinbart?

06 / Eigene Annahme zum Restwert

Mit welchem Wert rechnest du am Ende? Kennzeichne, ob er belegt, bewertet oder nur erhofft ist.

07 / Beratung

Wer prüft Endregelung und Bewertungsfragen? Trag Name, Kontakt und Termin ein.

08 / Nächster Schritt

Was klärst du vor dem Kauf: Bewertung, Finanzierung oder Vertragsänderung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BAURECHT] Baurechtsgesetz § 9

Rechtsinformationssystem des Bundes. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-AT-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.