

Konkurs des Baurechtsnehmers

Rechte im Konkurs des Baurechtsnehmers

Im Konkurs des Baurechtsnehmers gebührt dem Baurechtsgeber (Liegenschaftseigentümer) für den aushaftenden Baurechtszins ein **Absonderungsrecht**, sofern in der Baurechtseinlage im Grundrecht eine Reallast für den periodisch zu leistenden Baurechtszins eingetragen wurde. Andernfalls besteht für den Baurechtsgeber die Gefahr, lediglich die Konkursquote zu erhalten. Neben diesem praxisrelevanten Aspekt ist zu beachten, dass das Baurecht ein dingliches und damit konkursfestes Recht ist.

Baurecht ist konkursfest:

Im Konkurs des Baurechtsnehmers ist das Baurecht konkursfest, das heißt es kann vom Masseverwalter grundsätzlich nicht einseitig aufgelöst werden; diese Ansicht wurde vom Landesgericht St. Pölten bestätigt (4.5.2007, 21 R 113 / 07m). Darin schloss sich das Landesgericht der Lehre an, dass es für den Masseverwalter kein Recht gebe, das Baurecht aufzulösen.

-

Baurechtszins im Konkurs des Baurechtsnehmers:

Oft geht es im Konkurs des Baurechtsnehmers aus der Sicht des Baurechtsgebers (Liegenschaftseigentümers) aber darum, die fällige Bauzinsforderung geltend zu machen. **Aus juristischer Sicht ist dafür ausschlaggebend, ob der Baurechtszins durch eine Reallast im Grundbuch gesichert ist.**

Es geht dabei ebenso um die Rangfolge im Grundbuch, daher sollte aus praktischer Sicht vom Baurechtsgeber rechtzeitig darauf geachtet werden, dass die Reallast den ersten Rang genießt. Warum ist es so wichtig, mit der Reallast erstrangig zu sein? Muss sich die Reallast für den Baurechtszins den Rang mit einem Pfandrecht teilen, kann es strittig sein, ob und inwiefern der Darlehensgeber bzw. der Reallastberechtigte absonderungsberechtigt ist. Im Falle des Nachrangs nach dem Pfandrecht könnte der Reallastberechtigte (Baurechtsgeber) unter Umständen sogar leer ausgehen.

-

Fazit:

Bei der Intabulierung von Reallasten sollte von Anfang an berücksichtigt werden, welchem Rang dem im Grundbuch eingetragenen Recht zukommt. Der Rang ist entscheidend für die spätere Durchsetzung. Um spätere Forderungsausfälle des Baurechtsgebers zu vermeiden, sollte daher schon bereits im Anschluss an die Unterfertigung des Baurechtsvertrages dafür Sorge getragen werden, dass die Reallast für den Baurechtszins im ersten Rang eingetragen ist.