

Information Baurechtszins

Worum geht es überhaupt?.....	2
Was bisher geschah.....	2
Was ist ein Baurecht?.....	2
Was ist der Baurechtszins?.....	3
Warum wird der Baurechtszins wertgesichert (an einen Index gebunden)?.....	3
Warum wird der Baurechtszins nach Nutzfläche aufgeteilt?.....	3
Was würde passieren, wenn es keine Nachfolgeregelung für die am 31.12.2012 auslaufenden Baurechte geben würde?.....	3
Wann und für wen gibt es eine Entschädigung von 25 % vom Wert der Siedlungen?.....	4
Das Ergebnis.....	4
Wer ist Altmiet(er)in und was passiert, wenn die Altmiet(er)in/der Altmiet(er) aus dem Nutzungsverhältnis ausscheidet?.....	5
Ist diese (Eintritts)Regelung eine Sonderregelung der neuen Baurechtsverträge?..	5
Wie ist der vereinbarte Baurechtszins von € 8,38 pro m ² Grundstücksfläche und Jahr in der Höhe einzuordnen?	5
Wie geht es jetzt weiter?.....	6
Warum haben die Genossenschaften die Grundstücke bisher nicht gekauft?.....	6
Warum kaufen die Genossenschaften die Grundstücke nicht jetzt?.....	6
Wir haben unsere Häuser selbst bezahlt, warum können wir sie nicht „vererben“?..	7
Wie stehen die Vorstände zur vorliegenden Nachfolgeregelung?.....	7
Warum waren die betroffenen Nutzungsberechtigten im Verhandlungsteam nicht vertreten?.....	8

Grundinformation zur Baurechtsnachfolge

Worum geht es überhaupt?

In den 1920-igern haben rührige Menschen die Lösung ihrer Wohnungsnot selbst in die Hand genommen. Sie haben mit ihrer eigenen Hände Arbeit für sich und ihre Angehörigen Siedlungshäuser errichtet und diese anschließend bezogen. Die Grundstücke für die insgesamt 2270 Siedlungshäuser wurden dabei ebenso von der Stadt Wien zur Verfügung gestellt, wie ein Großteil der für die Errichtung der Häuser notwendigen finanziellen Mittel.

Anfang der 1930-iger Jahre hat die Stadt Wien mit den Genossenschaften (in alphabetischer Reihenfolge) Altmannsdorf und Hetzendorf, Gartensiedlung, Siedlungsunion und Süd-Ost für die Nutzung dieser Grundstücke Baurechtsverträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Diese Verträge wurden vor dem Ende der vereinbarten Zeit, zu unveränderten Konditionen, um 50 Jahre verlängert und haben nun eine Laufzeit bis zum 31.12.2012.

Was bisher geschah

Die Vorstände der betroffenen Unternehmen haben gemeinsam mit der Stadt Wien über eine Nachfolgeregelung verhandelt. Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Die Bedingungen der neuen Baurechtsverträge wurden den Nutzungsberechtigten bereits kommuniziert, Sie finden eine Zusammenfassung unter dem Titel „Das Ergebnis“ weiter unten in dieser Informationsschrift.

Im Mai 2012 haben die Genossenschaften der Stadt Wien verbindlich zugesagt, für alle ihre betroffenen Siedlungen neue Baurechtsverträge abschließen zu wollen.

Ende Juni 2012 hat der Gemeinderat der Stadt Wien die MA 69 ermächtigt, mit den Genossenschaften auf Basis der bei den Verhandlungen erzielten Ergebnisse neue Baurechtsverträge abzuschließen.

Dort wo die Grundstücksflächen unklar sind, werden die Siedlungen derzeit vermessen. Es geht hier um Zu- und Abschreibungen von Flächen im Zuge von Baumaßnahmen durch die Siedler. Es sind dadurch aber keine großen Änderungen der Grundstücksflächen zu erwarten. Sobald die Ergebnisse vorliegen werden die Verträge ausgefertigt und von den Vorständen der betroffenen Unternehmen unterschrieben.

Was ist ein Baurecht?

Die Stadt Wien als Baurechtsgeberin hat den Genossenschaften als Baurechtsnehmerinnen das Recht eingeräumt, auf den der Stadt Wien gehörenden Grundstücken Gebäude zu errichten. Das Baurecht ist, sehr vereinfacht gesagt, das Recht, auf einem fremden Grundstück Gebäude zu errichten. Das Baurechtsgesetz, das diesen Vorgang regelt, ist ein Bundesgesetz mit ganz klaren Vorgaben. Ein Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden. Die Rechtsfolgen eines auslaufenden Baurechtsvertrages können nicht hinausgeschoben werden. Wir hätten z.B. mit der Stadt Wien nicht vereinbaren können, das Problem erst zu einem späteren Zeitpunkt zu lösen. Wenn keine Nachfolgeregelung getroffen worden wäre, gingen die Siedlungshäuser spätestens am 1.1.2013 in das Eigentum der Stadt Wien über.

Ein Baurechtsvertrag muss nicht verlängert werden. Er muss auch nicht 100 Jahre dauern.

Was ist der Baurechtszins?

Der Baurechtszins ist die Gegenleistung, die der Baurechtsgeber für die Duldung der Errichtung von Bauwerken auf seinem Grundstück erhält. Er ist ausschließlich dafür zu bezahlen, dass man das Grundstück nutzen darf und hat mit dem darauf errichteten Gebäude nichts zu tun.

Warum wird der Baurechtszins wertgesichert (an einen Index gebunden)?

Bei Verträgen mit langer Laufzeit ist es aus kaufmännischen Grundsätzen erforderlich, und heute selbstverständlich, die Kaufkraft des vereinbarten Entgelts über die gesamte Vertragslaufzeit zu sichern. Mit dieser Vorgangsweise steigen zwar die Preise jedes Jahr, die großen Preissprünge, die bei Preisanpassungen nach mehreren Jahrzehnten (wie in unserem Fall) notwendig sind, fallen dann aber nicht mehr so gravierend aus.

Durch die Bindung an den Verbraucherpreisindex bleibt die Steigerung im Rahmen der Veränderungen der Kosten des täglichen Lebens.

Eine Bindung an andere Indikatoren, wie zum Beispiel den Wiener Immobilienindex, würde mit Sicherheit zu ungleichmäßigen Sprüngen und insgesamt vermutlich zu deutlich höheren Baurechtszinsen führen. So ist z.B. der oben erwähnte Wiener Immobilienindex für Baugrund, Bauklasse 1, von Anfang 1996 bis Ende 2011 fast doppelt so hoch gestiegen wie der Verbraucherpreisindex.

Durch die Bindung des Baurechtszinses an den Verbraucherpreisindex wird nur die Wertbeständigkeit des vereinbarten Baurechtszinses gesichert. Die Veränderungen der Grundstückspreise sind darin nicht berücksichtigt.

Warum wird der Baurechtszins nach Nutzfläche aufgeteilt?

Ganz einfach deshalb, weil die Nutzfläche, streng genommen handelt es sich um den Begriff der Wohnfläche, der gesetzliche Schlüssel für die Aufteilung der Betriebskosten ist.

Was würde passieren, wenn es keine Nachfolgeregelung für die am 31.12.2012 auslaufenden Baurechte geben würde?

Dann würde das Eigentum an den Siedlungshäusern, mit allen Zubauten und sonstigen Veränderungen, am 1.1.2013 auf die Stadt Wien übergehen. Nutzungsverträge die am 31.12.2012 bestehen blieben aufrecht und unkündbar, außer, Sie würden einen der im Mietrechtsgesetz (MRG) angeführten Tatbestände setzen, etwa die Ihnen vorgeschriebene Miete schuldhaft nicht bezahlen oder Ihr Mietobjekt grob nachteilig behandeln, etc.

Aus unserer Sicht würde die aktuelle Rechtslage auch die Stadt Wien, oder jeden anderen Eigentümer als Vermieter, an die für uns gültige Rechtsnorm des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, kurz WGG, binden. Das bedeutet, Ihr Entgelt wäre

dann nach denselben Grundsätzen zu berechnen wie heute. Der Baurechtszins, den Sie jetzt bezahlen, würde aber dann wegfallen.

Im Gegensatz zur Genossenschaft, die im Sinne ihrer Mitglieder bestrebt ist die Entgelte so niedrig wie möglich zu halten, könnte ein neuer Eigentümer der Liegenschaft einen gewinnorientierten Ansatz verfolgen und die bereits jetzt vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung der Entgelte ausnutzen, etwa bei der Einhebung für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Auch bei der Neuvermietung eines Siedlungshauses könnte ein deutlich höheres Entgelt als derzeit vereinbart werden. Ob, und wenn ja welche Möglichkeiten im Rahmen von zukünftigen Gesetzesänderungen geschaffen werden und wie sich diese dann auswirken, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden. Jedenfalls könnte der durch den Wegfall des Baurechtszinses entstandene monetäre Vorteil bald verloren oder ins Gegenteil verwandelt sein.

Die Einbindung der Mitglieder bei Entscheidungen über Instandhaltung und Betrieb der Siedlungen, die jetzt (über die Mitgliederausschüsse) auf genossenschaftlicher Basis funktioniert, ist dann ebenso fraglich wie die Einbindung bei der Neuvergabe von Siedlungshäusern.

Wann und für wen gibt es eine Entschädigung von 25 % vom Wert der Siedlungen?

Für Niemanden! Der Betrag wird erst ausbezahlt, wenn das „Baurecht im Grundbuche zur Löschung gebracht wurde und die bisherigen Bewohner die Bauwerke geräumt und in ordnungsmäßigem Zustande übergeben haben“ (Zitat aus dem Baurechtsvertrag von 1932), also solange nicht, als bei Auslaufen des Baurechtsvertrages nicht sämtliche Siedlungshäuser gleichzeitig geräumt übergeben werden.

Laut den bestehenden Baurechtsverträgen aus 1932 wären die Empfänger dieser Entschädigungssumme die bauberechtigten Genossenschaften, sie sind ja die Vertragspartnerinnen der Gemeinde Wien.

Das Ergebnis

Die neuen Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von 60 Jahren.

Der Baurechtszins beträgt ab 1.1.2013 generell € 8,38 pro m² Grundstücksfläche (auf die gesamte Siedlung bezogen) und Jahr. Das ergibt, je nach Verhältnis von Grundstücksfläche zu Nutzfläche, einen Vorschreibungsbetrag der für unsere Genossenschaft je nach Objekt zwischen € 3,03 und € 3,57 pro m² Nutzfläche und Monat liegt.

Aus sozialen Überlegungen, vor allem aus Rücksicht auf die Bezieher kleiner Einkommen unter den derzeitigen Nutzungsberechtigten, die ja, falls sie sich den neuen Baurechtszins nicht leisten könnten, ausziehen müssten, hat die Stadt Wien einen Nachlass für Jene gewährt, die am 1.1.2013 ein aufrechtes Nutzungsverhältnis haben, welches bereits am 31.12.2012 bestanden hat, die sogenannten „Altm Mieter“.

Altm Mieter erhalten auf den vereinbarten Baurechtszins einen Nachlass von 2/3, d.h. für sie verringert sich der Baurechtszins auf € 2,80 pro m² Grundstücksfläche und Jahr, die Erhöhung des monatlichen Vorschreibungsbetrages für den Baurechtszins reduziert sich dem entsprechend ebenfalls um zwei Drittel auf € 1,01 bis € 1,20 je m² Nutzfläche und Monat.

Die Wertbeständigkeit des oben genannten Baurechtszinses ist nach dem Verbraucherpreisindex 2010 oder einen an seine Stelle tretenden Index gesichert.

Die Bindung des Baurechtszinses an den Verbraucherpreisindex berücksichtigt lediglich die Veränderung des Geldwertes, nicht jedoch die Veränderung der Grundstückspreise. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich auch während der 60-jährigen Laufzeit der neuen Baurechtsverträge die Grundstückspreise entsprechend erhöhen werden. Die neuen Baurechtsverträge bieten aber aus heutiger Sicht in den nächsten 60 Jahren keine Möglichkeit, das Entgelt an diese Gegebenheit anzupassen. Aus diesem Grund ist die Baurechtsgeberin daran interessiert, den Nachlass für Altmietler nicht auf die nächste Generation zu übertragen.

Wer ist Altmietler(in) und was passiert, wenn die Altmietlerin/der Altmietler aus dem Nutzungsverhältnis ausscheidet?

Altmietler ist, wer am 31.12.2012 ein aufrechtes Nutzungsverhältnis hat. Weiters zum Kreis der Altmietler zählen Personen, die nach dem 31.12.2012 in ein bestehendes Nutzungsverhältnis aufgrund der Bestimmungen des § 87 Abs. 2 EheG, oder gem. den §§ 12 oder 14 Mietrechtsgesetz (MRG) in Verbindung mit § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eintreten, dies jedoch nur dann, wenn sie der Ehegatte, der Lebensgefährtin oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des Altmietlers sind. Kinder des Altmietlers verlieren ihre Stellung als Altmietler mit Erreichen der Volljährigkeit.

Vereinfacht gesagt heißt das, Ehegatten und Lebensgefährten (Letztere nur im Todesfall) können zu den begünstigten Konditionen in den Vertrag eintreten, Kinder nur für den Zeitraum, in dem sie noch nicht volljährig sind.

Erwachsene Kinder, Enkelkinder und Geschwister können selbstverständlich weiterhin in den Nutzungsvertrag eintreten, sie verlieren nur die Stellung als begünstigter Altmietler und müssen den Baurechtszins in voller Höhe zahlen. Dies gilt auch für Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten im Falle eines Eintrittes unter Lebenden.

Für alle neuen Mieter bzw. jene, die nicht unter den Begriff des Altmietlers fallen, gilt ab 1.1.2013 der generelle Baurechtszins auf Basis von € 8,38 pro m² Grundstücksfläche und Jahr.

Ist diese (Eintritts)Regelung eine Sonderregelung der neuen Baurechtsverträge?

Nein, sie stammt im Wesentlichen aus dem Mietrechtsgesetz und hatte schon vor dem 1.3.1994 (3. Wohnrechtsänderungsgesetz) Gültigkeit.

Wie ist der vereinbarte Baurechtszins von € 8,38 pro m² Grundstücksfläche und Jahr in der Höhe einzuordnen?

Der schlussendlich vereinbarte Baurechtszins beträgt € 8,38 pro m² Grundstücksfläche und Jahr zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ausgegangen ist man ursprünglich von einem Grundstückswert von € 310,-- pro m² Grundstücksfläche und einem Zinssatz von 4 %. Beides wurde reduziert. Der Grundstückswert um rd. 10 % von € 310,-- auf € 280,-- und der Zinssatz um ein Viertel, von 4 % auf 3 %.

Der für Wien derzeit marktübliche Zinssatz liegt zwischen 4% und 5%.

Die so festgelegte Basis für den Baurechtszins mit einem Wert von € 280,-- liegt aus unserer Sicht deutlich unter den marktüblichen Konditionen. Wir sehen auch den Zinssatz von 3 % über den Zeitraum von 60 Jahren als ein gutes Angebot.

Wie geht es jetzt weiter?

In den vergangenen Jahren kam es bei den meisten der betroffenen Siedlungen zu Veränderungen in den Flächen. Dabei geht es um Zu- und Abschreibungen von Flächen die im Zuge von Baumaßnahmen einzelner Siedler notwendig wurden.

Um den neuen Baurechtszins in der korrekten Höhe vorschreiben zu können werden diese Siedlungen deshalb vermessen. Insgesamt erwarten wir aus dieser Maßnahme keine wesentlichen Veränderungen der Grundstücksflächen.

Sobald das erledigt ist und die aktuellen Flächen fest stehen, werden die neuen Verträge noch im Jahr 2012 ausgefertigt und unterschrieben.

Warum haben die Genossenschaften die Grundstücke bisher nicht gekauft?

Wenn man nur den im Internet kursierenden Kaufpreis aus 1996 in der Höhe von ATS 1.600,-- pro m² Grundstücksfläche annimmt, so hätte die Süd-Ost ca. 106 Mio. Schilling zu bezahlen gehabt, die Gartensiedlung rd. 84 Mio., die Siedlungsunion ca. 460 Mio und die Altmannsdorf Hetzendorf ca. 680 Mio. Schilling. Die Genossenschaften hätten damals aber keine Berechtigung gehabt, diese Beträge von den Nutzungsberechtigten zu fordern. Diese hätten vielmehr bis zum Auslaufen der Bauverträge Ende 2012 ein Anrecht auf die bis dato gültigen günstigen Konditionen gehabt.

Abgesehen von der für alle Genossenschaften bestehenden Unmöglichkeit diese Summen zu finanzieren, hätten die nicht weiterverrechenbaren Finanzierungskosten in letzter Konsequenz zum Entzug der Gemeinnützigkeit führen müssen.

Warum kaufen die Genossenschaften die Grundstücke nicht jetzt?

Weil der Finanzierungsbedarf auch heute die Möglichkeiten der Unternehmen bei weitem übersteigt. Zum momentanen Zeitpunkt ist ein Verkauf der Liegenschaften für die Stadt Wien kein Thema, ein möglicher Kaufpreis würde sich wohl am Verkehrswert der Grundstücke orientieren.

Heute wie damals gilt, dass niemand zum Kauf gezwungen werden kann. Die Stadt Wien kann die Liegenschaften nur jeweils als Gesamtheit an die Genossenschaften verkaufen. Diese müssten sich dann für die einzelnen Häuser Käufer suchen.

Die Finanzierungskosten für die nicht verkauften Häuser würden deutlich über dem Baurechtszins auf Basis von € 8,38 liegen. Die Finanzierungskosten der nicht verkauften Häuser hätten die Unternehmen aus der eigenen Tasche zu bezahlen. Womit dann alle Mitglieder der Genossenschaft dafür aufkommen müssten, dass einige ihr Siedlungshaus kaufen können.

Auf Grund des eben Geschilderten ist leicht einsehbar, dass sowohl aus rechtlichen als auch aus moralischen Gründen der Kauf einzelner Häuser nicht möglich ist.

Wir haben unsere Häuser selbst bezahlt, warum können wir sie nicht „vererben“?

Grundsätzlich haben alle Mieter oder Nutzungsberechtigten die Bau- und Grundstückskosten Ihrer Miet- oder Nutzungsgegenstände im Rahmen der jeweils gültigen Förderungsbestimmungen selbst zu bezahlen, entweder sofort bei Anfall dieser Kosten oder eben über Jahre verteilt.

Im Falle eines Siedlungshauses geschieht dies dadurch, dass in der Regel das Haus auf eigene Kosten renoviert, umgebaut und/oder auch erweitert wird und die oder der Nutzungsberechtigte für die Finanzierung dieser Maßnahmen selber aufkommt.

Auch Mieterinnen und Mieter von Wohnungen zahlen deren Baukosten selbst. Die Finanzierung der Bau- und Grundstückskosten ist dabei entweder in die Miete eingerechnet oder sie erfolgt über eine Mischung aus Eigenleistung - gemeint sind damit Finanzierungsbeiträge, die durchaus einige zigtausend Euro betragen können - und der Vorschreibung der restlichen Finanzierungskosten in der monatlichen Miete.

Während aber bei der zuerst geschilderten Variante, beim Siedlungshaus also, nur die tatsächlichen Kosten der Finanzierung zu bezahlen sind, haben die Nutzerinnen und Nutzer von Wohnungen die anteiligen Gestehungskosten über das Ende der Darlehenslaufzeit hinaus, zumindest teilweise weiter zu bezahlen. Im Gemeinnützigen Wohnbau sind diese Beträge zweckgebunden und dienen vereinfacht gesagt dazu, im Bereich unseres gemeinnützigen Geschäftsbereiches kosten dämpfend eingesetzt zu werden.

„Vererben“ kann man ein Miet- oder Nutzungsobjekt sowieso nicht, es gibt nur ein Eintrittsrecht. Und das ist gesetzlich geregelt.

Wie stehen die Vorstände zur vorliegenden Nachfolgeregelung?

Auf Grund des Auslaufens der Baurechte war eine Nachfolgeregelung erforderlich. Zur Frage der Überwälzbarkeit eines höheren Baurechtszinses war die Fachwelt lange Zeit uneinig. Aus heutiger Sicht und bei Beachtung von Gesetzes- und Vertragslage scheint die Verrechenbarkeit eines höheren Baurechtszinses an die Nutzungsberechtigten sehr wahrscheinlich. Da es aber zu dieser Frage noch keine Höchstgerichtsentscheidungen gibt, ist die Frage nicht mit 100%-iger Sicherheit zu beantworten.

Einige der betroffenen Genossenschaften haben ihre Nutzungsberechtigten um Ihre Meinung zum Verhandlungsergebnis gefragt und um Unterzeichnung von Zustimmungserklärungen gebeten, mit denen sich die Nutzungsberechtigten ab 1.1.2013 freiwillig zur Bezahlung des neuen Baurechtszinses verpflichten. In unserer Genossenschaft wurde von dieser Möglichkeit sehr zahlreich Gebrauch gemacht, in jeder unserer betroffenen Siedlungen haben mehr als 90 % der Siedler eine solche Erklärung unterschrieben, in zwei Siedlungen waren das sogar jeweils ca. 99 %.

Mit dem Angebot der Konditionen für Altmietler ist die Stadt Wien den Genossenschaften, und damit deren Nutzungsberechtigten, ein großes Stück entgegenge-

kommen. Den verantwortlichen Vorständen ist klar, dass auch die daraus resultierenden Erhöhungen vor allem Bezieher kleiner Einkommen hart treffen. Die Regelung für eintretende Kinder steht aus unserer Sicht im Einklang mit dem Mietrechtsgesetz. Dabei muss man anerkennen, dass die Baurechtsgeberin den Altmietern günstige Konditionen gewährt, diese aber nicht in die nächste Generation bringen will und deshalb den Nachlass für Altmietler nicht an eintretende Kinder weiter gibt.

Die lange Laufzeit der neuen Verträge gibt Sicherheit für die nächsten 60 Jahre.

Warum waren die betroffenen Nutzungsberechtigten im Verhandlungsteam nicht vertreten?

Die betroffenen Genossenschaften haben hauptsächlich Mitglieder ihrer Vorstände und Aufsichtsräte in das Verhandlungsteam entsandt. Diese wurden von ihren jeweiligen Generalversammlungen gewählt und sind verpflichtet, ihre nach Gesetz und Satzung bestehenden Verpflichtungen zu erfüllen und jeweils das Wohl ihres gesamten Unternehmens zu verfolgen, ohne das einzelne Mitglied aus dem Auge zu verlieren. - Mehr vertreten kann man eigentlich nicht sein.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft
ALTMANNSDORF und HETZENDORF
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Heribert Thurner e.h.

Wien, 22.11.2012