

Information 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. 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.

Die Bedingungen der neuen Baurechtsverträge wurden den Nutzungsberechtigten bereits kommuniziert, Sie finden eine Zusammenfassung unter dem Titel „Das Ergebnis“ auf Seite 4 dieser Informationsschrift.

Im Mai 2012 haben die Genossenschaften der Stadt Wien zugesagt, für alle Ihre betroffenen Siedlungen neue Baurechtsverträge abschließen zu wollen. Die Verträge wurden im Sommer 2012 von den Vorständen unterzeichnet.

Was ist ein Baurecht?

Die Stadt Wien hat den Genossenschaften das Recht eingeräumt, auf den der Stadt Wien gehörenden Grundstücken Gebäude zu errichten. Das Baurecht ist also 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 können z.B. mit der Stadt Wien nicht vereinbaren, das Problem erst zu einem späteren Zeitpunkt zu lösen. Spätestens am 1.1.2013 würden die Siedlungshäuser in das Eigentum der Stadt Wien über gehen, wenn bis dahin keine Nachfolgeregelung geschlossen wurde.

Ein Baurechtsvertrag muß nicht verlängert werden.

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.

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. Ein Tipp für Jene, die den Baurechtszins gerne nach der Grundstücksgröße aufgeteilt hätten: Es sind auch die Allgemeinflächen wie Wirtschaftswege oder allgemeine Grundstücksteile anteilmäßig in die Aufteilung mit einzubeziehen.

Was passiert wenn, mangels Nachfolgeregelung, die Baurechte am 31.12.2012 auslaufen?

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

Aus unserer Sicht bindet die aktuelle Rechtslage auch die Stadt Wien, oder jeden anderen Eigentümer, als Vermieter an die für uns gültige Rechtsnorm des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, kurz WGG. Das bedeutet, Ihr Entgelt ist dann nach denselben Grundsätzen zu berechnen wie heute. Der Baurechtszins, den Sie jetzt bezahlen, fällt dann aber weg.

Im Gegensatz zur Genossenschaft jedoch, 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 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 auf genossenschaftlicher Basis funktioniert, ist dann ebenso fraglich wie die Einbindung bei der Neuvergabe von Siedlungshäusern.

Wann und für wen gibt es dann die kolportierten 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 Vertrag wären die Empfänger dieser Entschädigungssumme die bauberechtigten Genossenschaften, sie sind ja die Vertragspartnerinnen der Gemeinde Wien.

Das Ergebnis

Nachdem das Ergebnis der Verhandlungen bereits mehrfach kommuniziert wurde soll es hier nur kurz zusammengefasst werden.

Der Baurechtszins beträgt ab 1.1.2013 generell € 8,38 pro m² Grundstücksfläche (auf die gesamte Siedlung bezogen) und Jahr. Das ergibt einen Vorschreibungsbetrag für Mieter von Baurechtssiedlungen der SÜD-OST von € 3,75 pro m² Wohnnutzfläche und Monat. Altm Mieter, das sind jene Nutzungsberechtigten, die am 31.12.2012 ein aufrechtes Nutzungsverhältnis haben, erhalten auf diesen Betrag einen Nachlass von 2/3, d.h. für sie verringert sich der Baurechtszins auf € 1,25 pro m² Wohnnutzfläche und Monat. Nicht eingerechnet sind hier die Pachterträge aus den Zusatzgärten, die den Vorschreibungsbetrag pro m² Wohnnutzfläche/Monat im Centbereich reduzieren.

Die neuen Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von 60 Jahren.

Wer ist Altm Mieter(in) und was passiert, wenn die Altm Mieterin/der Altm Mieter aus dem Nutzungsverhältnis ausscheidet?

Altm Mieter ist, wer am 31.12.2012 ein aufrechtes Nutzungsverhältnis hat. Weiters zum Kreis der Altm Mieter 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 Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des Altm Mieters sind.

Kinder des Altm Mieters verlieren ihre Stellung als Altm Mieter mit Erreichen der Volljährigkeit. Vereinfacht gesagt heißt das, Ehegatten und Lebensgefährten (Erstgenannte auch in bestimmten Fällen bei Scheidung, Letztere aber nur im Todesfall) können zu den begünstigten Konditionen in den Vertrag eintreten, Kinder nur für den Zeitraum, in dem sie noch nicht volljährig sind. Selbstverständlich können erwachsene Kinder weiterhin in den Nutzungsvertrag eintreten, sie verlieren nur die Stellung als begünstigter Altm Mieter und müssen den Baurechtszins in voller Höhe zahlen.

Für alle neuen Mieter bzw. jene, die nicht unter den Begriff des Altm Mieters 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 § 46 Mietrechtsgesetz und gilt in dieser Form seit 1994.

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

Der Baurechtszins auf Grund der neuen Verträge beträgt € 8,38 pro m² Grundstücksfläche und Jahr zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Grundlage für diesen Wert ist ein durchschnittlicher Grundstückswert von € 310,-- / m² für alle Anlagen sowie ein Zinssatz von 4 %.

Beides, Grundstückswert und Zinssatz, wurden von Stadtrat Dr. Michael Ludwig reduziert. Der Grundstückswert um rd. 10 % von € 310,-- auf € 280,-- und der Zinssatz um ein Viertel von 4 % auf 3 %.

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.

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. 84 Mio. Schilling zu bezahlen gehabt, die Gartensiedlung rd. 106 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 Baurechtsverträge ein Anrecht auf die günstigen Konditionen der bis Jahresende gültigen Baurechtsverträge 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 Differenz zwischen dem jeweiligen Baurechtszins und den Finanzierungskosten nicht verkaufter Häuser hätten die Unternehmen aus der eigenen Tasche zahlen. Womit dann alle Mitglieder der Genossenschaft dafür aufkommen müssten, dass einige ihr Siedlungshaus kaufen können. Auf Grund des eben Geschilderten ist leicht einsehbar, dass aus moralischen und aus rechtlichen 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 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 umgebaut und möglicherweise 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 oben geschilderten Variante beim Siedlungshaus 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 dienen diese Beträge zweckgebunden dazu, die Förderungstöpfe wieder aufzufüllen.

„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 ist 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. Von dieser Möglichkeit wurde sehr zahlreich Gebrauch gemacht.

Mit dem Angebot der Konditionen für Altmietler ist die Stadt Wien den Genossenschaften, und damit deren Nutzungsberechtigten, ein großes Stück entgegengekommen. Den verantwortlichen Vorständen ist klar, dass selbst die daraus resultierenden Erhöhungen Bezieher kleiner Einkommen hart treffen. Die Regelung für eintretende Kinder steht im Einklang mit dem Mietrechtsgesetz. Dabei muss man anerkennen, dass die Baurechtsgeberin den Altmietlern 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 sind keine Vertreter der Nutzerinnen und Nutzer im Verhandlungsteam?

Die Vorstandsmitglieder aller betroffenen Genossenschaften wurden von ihren jeweiligen Generalversammlungen gewählt und haben Ihre Mitglieder nach Gesetz und Satzung zu vertreten. Sie haben außerdem ihre jeweilige Genossenschaft als Gesamtheit im Auge zu haben und sind für ihre Entscheidungen voll verantwortlich. In diesem Sinne sind und waren auch alle Mitglieder in die Verhandlungen eingebunden.