

An die gemeinnützige _____ (Name der Genossenschaft)

_____ (Adresse der Genossenschaft)

Wien am, ___ Dezember 2012

Betrifft: **Überhöhte Nutzungsentgelt – Vorschreibung ab 1.1.2013,
WIDERSPRUCH DAGEGEN und RÜCKFORDERUNGSANSPRUCH**

Sehr geehrte Damen und Herren des Vorstandes!

Bezugnehmend auf die Vorschreibung des Nutzungsentgeltes für das von mir bewohnte Objekt ab 1.1.2013 halte ich hinsichtlich des darin enthaltenen **Baurechtszinses** fest, das selbiger zwar dem Grunde, **nicht jedoch der Höhe nach, von mir anerkannt wird.**

Sämtliche hinkünftig getätigte **Zahlungen** – auf welche Art und Weise auch immer – werden von mir an die von Ihnen vertretene Genossenschaft mit dem ausdrücklichen Auftrag an Sie geleistet, sämtliche darin enthaltenen Zahlungsbestandteile **treuhändig** ausschließlich zur Abdeckung zurecht bestehender Nutzungsentgeltbestandteile **zu verwenden.**

Ich leiste daher meine **hinkünftigen Zahlungen unter ausdrücklichem Rückforderungsvorbehalt** hinsichtlich treuwidrig verwendeter Zahlungsbestandteile und verweise in diesem Zusammenhang nochmals auf die Tatsache, dass den mir und Ihnen vorliegenden Informationen zufolge **die Weiterverrechnung eines erhöhten Baurechtszinses** durch die Genossenschaft, vertreten durch die satzungsmäßig bestellten Organe, **an mich als nutzungsberechtigten Siedler rechtswidrig sein dürfte.**

Daraus folgt, dass von Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, durch die von mir geleistete Zahlung ausschließlich ein zurecht bestehender, nämlich der bisher, bis zum 31.12.2012 zur Vorschreibung gelangte, Baurechtszins beglichen werden darf und **behalte ich mir ausdrücklich vor, rechtswidrig** von Ihnen zu meinen Lasten **veranlasste Auszahlungen an Dritte**, welcher Art auch immer, aufgrund Ihrer persönlichen Haftung als Vorstandsmitglieder **Ihnen persönlich gegenüber geltend zu machen.**

Sollte sich wider aller Erwartungen die von mir vertretene, obig dargetane, von mehreren Experten und Anwälten bestätigte Rechtsmeinung aufgrund eines den Rechtsmittelzug beendenden Urteiles eines österreichischen Gerichtes als unrichtig erweisen, gilt obig angeführter Vorbehalt selbstverständlich als nicht mehr beigesetzt. Andernfalls **jedoch wären** sämtliche **zu Unrecht zur Vorschreibung** bzw. zur Auszahlung **gelangten Beträge** samt 4% Zinsen ab Zahlungstag **binnen 14 Tagen an mich zu refundieren.**

Abschließend halte ich der guten Ordnung halber fest, **dass mir aus dem Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages** zwischen der Genossenschaft einerseits und dem Grundeigentümer andererseits, **kein wie immer gearteter Nachteil** finanzieller oder aber rechtlicher Art im Verhältnis **zum bisherigen Vertrag erwachsen darf**, widrigenfalls Sie als vertretungsbefugter Organwalter der Genossenschaft in Anspruch genommen werden würden. Dies hinsichtlich aller daraus für mich resultierenden Nachteile und verweise auf die **Tatsache, dass ich als Genossenschaftsmitglied** und Inhaber von Geschäftsanteilen der Genossenschaft, deren **MITEIGENTÜMER ich bin.**

Vor- und Familienname des Nutzungsberechtigten: _____

Adresse Nutzungsobjekt: _____

Unterschrift: _____

Neues Geheimpapier!

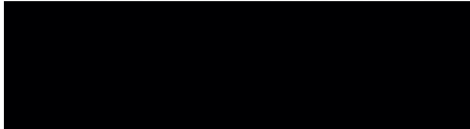
Gutachten und Rechtsmeinungen besagen: „EINE ERHÖHUNG DES BAUZINSES IST NICHT ZULÄSSIG UND NICHT VEREINBAR“!

Trotzdem stimmten „unsere“ Vertretungsorgane (Vorstände) zu!



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Wien, 

Betrifft: Bauzins

Sehr geehrte 

zu Ihrer **Anfrage betreffend die Entgeltbildung auf Grund einer Erhöhung eines Bauzinses** erlauben wir uns wie folgt Stellung zu nehmen:

Gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG darf „Im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins“ angerechnet werden. Die Wortfolge „jeweils zu entrichtende“ wurde erst durch das 3. WÄG eingefügt. Der Bericht des Bautenausschusses zum 3. WÄG, 1268, BlgNR 19. GP, führt dazu aus:

„Die Änderung in Z 4 (und die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 14) nimmt darauf Bedacht, dass Art. III der Baurechtsgesetznovelle 1990 die Erhöhung des Bauzinses bei bestehenden Verträgen gestattet“.

Art. III der Baurechtsgesetznovelle sieht eine Erhöhung (Änderung) des Bauzinses durch Vertrag oder Vergleich oder gerichtliche Entscheidung vor. Gemäß Art. III Abs. 7 erlischt der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Inkrafttreten (1.7.1990) durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.

Daraus ergibt sich, dass nach Ablauf der Jahresfrist mit 30.6.1991 kein Anspruch des Baurechtsgebers unter den genannten Voraussetzungen mehr besteht. Somit ist der jeweils zu entrichtende Bauzins im Sinne des § 14 Abs.1 Z 4 WGG immer noch jener, der vor Inkrafttreten der Baurechtsnovelle 1990 zulässig war bzw. bezüglich Wertsicherungsvereinbarungen gemäß Art. III Abs. 2f geheilt wurde.

Der WGG-Gesetzgeber hat immer versucht Eingriffe in bestehende Vertragsverhältnisse möglichst zu vermeiden (vgl. ua § 13 Abs. 2 letzter Satz, § 17b erster Satz) bzw. lässt nur **Vorwegvereinbarungen** (vgl. § 13 Abs. 2b) zu. **Eine Erhöhung des Entgelts durch den Abschluss eines neuen oder Änderung eines bestehenden Baurechtsvertrages erscheint daher auf Grund der geltenden Rechtslage jedenfalls bei bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen als nicht zulässig** und im Lichte des § 21 Abs. 1 Z 1 WGG **auch nicht rechtswirksam vereinbar.**

Mit genossenschaftliche Grüßen

~~ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN –
REVISIONSVERBAND~~

„EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNGEN“ ERMÖGLICHEN DEN
GENOSSENSCHAFTEN DIE BAURECHTSZINS-ERHÖHUNGEN!