

Herrn

1120 WIEN

Wien, am 10.5.2012

### **Baurechtsnachfolge – Ihre Entscheidung ist gefragt**

Sehr geehrter Herr

über den Stand der Verhandlungen mit der Stadt Wien betreffend Thematik „Auslaufen des Baurechtes“ auf Ihrer Liegenschaft haben wir versucht, Sie in den Generalversammlungen 2010 und 2011, mittels Informationsschreiben vom November 2011 sowie vom März 2012 und der Gruppenversammlung am 26. März 2012, auf dem Laufenden zu halten.

Wir haben im Zuge der Informationsveranstaltung vom 26. März 2012 über das Für und Wider eines neuen Vertrages gesprochen. Während es damals um die Punkte einer möglichen Neuregelung des Baurechtsvertrages ging, informieren wir nunmehr über den fertig verhandelten Vertrag.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

#### **Beilagen:**

Beilage 1 – Information Einverständniserklärung

Beilage 2 – Basisinformation Baurechtszins

Einverständniserklärung 2-fach

Retourkuvert

## **Beilage 1**

### **Information zur Einverständniserklärung**

In Sachen Baurechtsnachfolge sind die Verhandlungen abgeschlossen. Es wurden im Wesentlichen die bereits in der Gruppenversammlung am 26. März 2012 vorgetragenen Informationen bestätigt.

Durch die Gewährung einer Reduktion für sogenannte „Altm Mieter“ hat uns die Stadt Wien eine Möglichkeit zur Fortführung der Baurechte und damit den Verbleib der Siedlerstellen in unserer Genossenschaft geboten.

(Die genaue Definition des Begriffs Altm Mieter finden Sie in der Basisinformation Baurechtszins unter „Wie sehen diese Bedingungen der Nachfolgeregelung aus?“ – Seite 4)

Das Angebot der Stadt Wien lautet:

Der neue Baurechtszins beträgt ab 01.01.2013 EUR 9,22 (EUR 8,38 plus EUR 0,84 Umsatzsteuer) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Jahr. Dieser Wert wird für alle neuen Mieter bzw. jene, die nicht unter den Begriff des Altmiebers fallen, eingehoben.

**Für Altm Mieter** wird ein geringerer Baurechtszins eingehoben, er beträgt mit EUR 3,08 (EUR 2,80 plus EUR 0,28 Umsatzsteuer) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Jahr, rund ein Drittel des Baurechtszinses für Neumieter.

*derzeit 3,03 €*

Auf Ihr Nutzungsobjekt bezogen hat diese Regelung folgende Auswirkung: Die Grundstücksfläche der Siedlerstelle beträgt ca. 491,00 m<sup>2</sup>. Das Nutzungsentgelt beträgt derzeit EUR 402,97. Nach Neuabschluss des Baurechtsvertrages beträgt der Baurechtszins ab 01.01.2013 monatlich ca. EUR 124,22. Ihr Nutzungsentgelt wird sich dadurch, aus dem Titel Baurechtszins auf ca. EUR 383,31 reduzieren. Andere Veränderungen wie z.B. Betriebskosten sind darin nicht berücksichtigt.

Die Laufzeit des neuen Baurechtsvertrages beträgt 60 Jahre. Der neue Baurechtszins ist - wie auch der derzeit gültige - nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Wenn die Baurechte ohne Nachfolgeregelung auslaufen fallen die Siedlungshäuser in das Eigentum der Stadt Wien. Sie sind dann ab 1.1.2013 Mieterin/Mieter der Stadt Wien. Um Ihr Nutzungsrecht brauchen Sie in diesem Fall nicht zu fürchten, es bleibt unangetastet. Die Stadt Wien muss aber in diesem Fall einen neuen Verwalter bestellen. Als Mieterin/Mieter der Stadt Wien hätten Sie keinen Baurechtszins zu bezahlen. Die Genossenschaft ist und war stets bestrebt, die Entgelte so niedrig wie möglich zu halten. Trotz des Weiterbestandes des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (kurz WGG) ist zu befürchten, dass die Stadt Wien als Eigentümerin der Siedlungen alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen wird, aus dieser Situation „Geld zu machen“. Das könnte z.B. bedeuten, dass die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten über ein Schlichtungsstellenverfahren läuft, oder bei Neuvermietung der Richtwert eingehoben wird.

Wenn es Ihr Wunsch ist, dass wir weiterhin Ihre Siedlerstelle verwalten und Sie somit ein Mitglied unserer Genossenschaft bleiben, dann ersuchen wir Sie, die Ihnen übermittelten Unterlagen sorgfältig zu prüfen und die beiliegende Einverständniserklärung, mit der Sie dokumentieren, dass Sie den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zur Kenntnis nehmen, unterfertigt bis 31. Mai 2012 an das Genossenschaftsbüro zu übermitteln.

Es ist uns bewusst, dass wir Sie hier mit sehr viel Information versorgen. Wir wollen Ihnen damit alle Fakten, die Sie für Ihre Entscheidung benötigen, liefern. Wenn Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte an das Büro der Genossenschaft oder vereinbaren Sie einen Termin.

Danke für Ihre Geduld und Ihre Mühe beim Durcharbeiten dieser Unterlagen.

Der neue Baurechtszins ist, wie auch der derzeit gültige, nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Alle Nutzungsberechtigten die ab 01.01.2013 nicht unter den Begriff des Altmieters fallen, zahlen EUR 8,38 (plus EUR 0,84 UST).

Wie sich der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages auf das Entgelt für Ihr Nutzungsobjekt auswirkt, können Sie dem persönlich an Sie gerichteten Schreiben entnehmen.

Wie steht der Vorstand zur Thematik?

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 als wahrscheinlich. Da es aber zu dieser Frage noch keine höchstgerichtlichen Entscheidungen gibt, ist die Frage nicht mit 100%iger Sicherheit zu beantworten.

Lösen kann man dieses Problem dadurch, dass sich alle Nutzungsberechtigten durch den Abschluss einer Vereinbarung **freiwillig** zur Zahlung eines höheren Baurechtszinses verpflichten.

## **Beilage 2**

### **Basisinformation zum Thema Baurechtszins und Baurechtsnachfolge**

Ziel dieser Information ist es, jenen, die zu einer Entscheidung zur Baurechtsnachfolge aufgerufen sind, ein Grundwissen zur Materie zu vermitteln.

### **Warum ist uns eine Nachfolgeregelung wichtig?**

Sämtliche Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sind auch Mitglieder der Genossenschaft und fühlen sich dem Genossenschaftsgedanken verpflichtet.

Die vom Auslaufen der Baurechte betroffenen Anlagen sind ein wichtiger Bestandteil unserer Genossenschaft, aber auch ein Teil der Identität der Wiener Siedlerbewegung. Schon dies allein ist für uns Grund genug, für den Verbleib dieser Anlagen in unserer Genossenschaft zu sorgen. Wir sehen den Abschluss einer Nachfolgeregelung zu den auslaufenden Baurechten als Mittel zu diesem Zweck.

Das Hauptproblem dabei ist, dass weder wir noch die Stadt Wien ein Anrecht auf eine Vertragsverlängerung oder auf eine bestimmte Höhe des neuen Baurechtszinses haben. Die Gespräche mit der Stadt Wien sind im Sinne eines gegenseitigen Bemühens um eine für alle Seiten tragfähige Lösung abgelaufen.

### **Die Ausgangslage**

Der mit der Stadt Wien für Ihre Anlage bestehende Baurechtsvertrag läuft am 31.12.2012 aus. Zusammen mit drei anderen Genossenschaften sind davon in Wien rund 2270 Siedlungshäuser betroffen. Die Vorstände und Aufsichtsräte dieser Unternehmen bemühen sich gemeinsam mit der Stadt Wien um eine Nachfolgeregelung.

### **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 gehen die Siedlungshäuser in das Eigentum der Stadt Wien über, wenn keine Nachfolgeregelung getroffen wurde.

Der/die Baurechtsgeberin ist nicht verpflichtet einen Baurechtsvertrag nach dem Ende seiner vereinbarten Laufzeit weiter zu verlängern, selbst wenn die 100 Jahre noch nicht erreicht sind.

### **Was ist der Baurechtszins?**

Der Baurechtszins ist die Gegenleistung, die der Baurechtsgeber für die Duldung der Errichtung von Bauwerken auf seinem Grundstück erhält. Er beträgt derzeit üblicherweise 4 % des Grundwertes. Er ist also 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 die Immobilienpreise, würde mit Sicherheit zu ungleichmäßigen Sprüngen und insgesamt vermutlich zu deutlich höheren Baurechtszinsen führen und wird daher vom Baurechtsgesetz untersagt.

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

Dann sind sie ab 1.1.2013 Mieterin oder Mieter der Stadt Wien. Am Rechtsstatus Ihres Nutzungsrechtes wird sich nichts ändern. Getreu dem Grundsatz „einmal WGG, immer WGG“ ist auch die Stadt Wien, oder jeder andere Eigentümer, als Vermieter nach heutiger Rechtslage an die für uns gültige Rechtsnorm des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, kurz WGG, gebunden. 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 sind auch die Entgeltbildungsvorschriften des WGG einzuhalten. Das bedeutet, Ihre Miete ist dann nach denselben Grundsätzen zu berechnen wie heute. Der Baurechtszins, den sie jetzt bezahlen, fällt dann weg.

Im Gegensatz zur Genossenschaft jedoch, die im Sinne ihrer Mitglieder bestrebt ist, die Entgelte so niedrig wie möglich zu halten, könnte die Stadt Wien als neuer Eigentümer der Liegenschaft einen gewinnorientierten Ansatz verfolgen. 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.

**Stimmt denn die Grundstücksfläche auf deren Basis uns der Baurechtszins vorgeschrieben wird überhaupt?**

Die Anlagen, bei denen die Grundstücksfläche nicht eindeutig ist, werden demnächst neu vermessen. Uns wird dann der Baurechtszins auf Basis der neuen Grundstücksfläche vorgeschrieben. Deshalb sind die derzeit bekannt gegebenen Preise noch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, große Änderungen sind aber nicht zu erwarten.

**Wie ist der geforderte Baurechtszins von EUR 8,38 pro m<sup>2</sup> (plus EURO 0,84 UST) Grundstücksfläche und Jahr in der Höhe einzuordnen?**

Im September 2011 hat die Stadt Wien ihre Forderung öffentlich kund getan. Sie lautete auf EUR 8,38 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Jahr zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Grundlage für diesen Wert ist ein durchschnittlicher Grundstückswert von EUR 280,-/m<sup>2</sup> für alle Flächen, auf die das Baurecht angewendet werden soll. 3% des Grundstückwertes werden als Baurechtszins vorgeschrieben.

Beides, Grundstückwert und Zinssatz, wurden reduziert. Der Grundstückswert um rund 10 % von EUR 310,- auf EUR 280,- und der Zinssatz um ein Viertel von 4 % auf 3 %. Die so festgelegte Basis für den Baurechtszins mit einem Wert von EUR 280,- liegt in jedem Fall um einige hundert Euro unter den marktüblichen Preisen.



### **Wie ist der Stand der Dinge momentan? (Ende April 2012)**

Auf Wunsch der Baurechtsnehmerinnen hat die Stadt Wien eine Verlängerung der Baurechte angeboten und ihre Forderung im September 2011 veröffentlicht. Seit damals gab es zu diesem Thema mehrere Gesprächsrunden. Die letzte fand am 16.4.2012 statt und hatte die endgültige Fassung des Vertragstextes zum Thema, den die Stadt Wien den Vorständen und Aufsichtsräten der betroffenen Genossenschaften im Falle des Abschlusses einer Nachfolgeregelung zu den auslaufenden Baurechten vorlegen wird. Auch außerhalb der offiziellen Gespräche gab es Kontakte mit dem Stadtratbüro, etwa um Sachfragen zu klären oder Problemfelder aufzuzeigen. Neben unserem Rechtsanwalt ist auch der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen in die Verhandlungen eingebunden.

Nun liegt der Text vor, der zwar zwischen Stadt Wien und Genossenschaft akkordiert ist, aber im Falle eines Abschlusses noch vom Gemeinderat beschlossen werden muss.

Wie sehen diese Bedingungen der Nachfolgeregelung aus:

Wie bereits erwähnt, beträgt die Höhe des Baurechtszinses EUR 8,38 (plus EUR 0,84 UST) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Jahr. Aus sozialen Erwägungen wird von Altmietern ab dem 1.1.2013 der Baurechtszins auf ca. ein Drittel dieses Betrages, das sind EUR 2,80/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Jahr, reduziert eingehoben. Altmietter ist, wer am 31.12.2012 ein aufrechtes Nutzungsverhältnis hat. Weiters zum Kreis der Altmietter zählen Personen, die nach dem 31.12.2012 in ein bestehendes Nutzungsverhältnis eintreten (gem. den §§ 12 oder 14 Mietrechtsgesetz in Verbindung mit § 20 WGG), aber nur wenn es sich um den Ehegatten, die Ehegattin, die LebensgefährtInnen oder minderjährige Kinder des Altmietters handelt. Ehegatten, die aufgrund eines Scheidungsurteils (§ 87 Abs. 2 EheG) in das Nutzungsverhältnis eintreten, werden ebenfalls als Altmietter angesehen.

Kinder des/der Altmietters/Altmietterin verlieren ihre Stellung als Altmietter(in) mit Erreichen der Volljährigkeit; LebensgefährtInnen haben nur im Todesfall die Stellung eines Altmietters. Vereinfacht gesagt heißt das: EhegattInnen und LebensgefährtInnen (diese 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 werden dann wie Neumietter behandelt und müssen den Baurechtszins in voller Höhe zahlen.

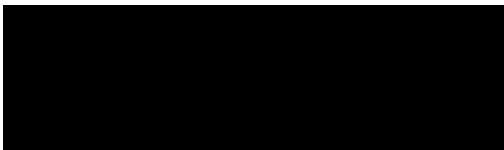


## Einverständniserklärung

Mir ist bekannt, dass der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Wien und der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft „Gartensiedlung“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1140 Wien, Flötzersteig 115 über die Liegenschaft der Anlage Elisabethallee I am 31.12.2012 enden wird. Mir ist weiters bekannt, dass die „Gartensiedlung“ beabsichtigt, mit der Stadt Wien einen neuen Baurechtsvertrag abzuschließen.

Ich wurde darüber informiert, dass durch den neuen Baurechtsvertrag der monatlich zu leistende anteilige Bauzins geändert wird.

Als GenossenschafterIn der „Gartensiedlung“ und als Nutzungsberechtigte/r einer Siedlerstelle in der oben angeführten Anlage nehme ich hiermit zur Kenntnis, dass die „Gartensiedlung“ mit der Stadt Wien einen neuen Baurechtsvertrag abschließt.



---

Ort und Datum

Unterschrift des Nutzungsberechtigten