

RECHTLICHE BEURTEILUNG + RECHTSFOLGEN

DES AUSLAUFENDEN BAURECHTSVERTRAGES

ZUM 31.12.2012

Kanzlei
Mag. Michael Rudnigger

Rechtsanwalt
GmbH

in Kooperation mit der
selbstständigen Rechtsanwältin

Mag. Marion Lindinger

FARKAS WÜRDE

SAGEN:

"SCHAUN SIE SICH
DAS AN"

SO GEHT MAN MIT UNS SIEDLER UM.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Gartensiedlung reg. Gen.m.b.H.

Flötzersteig 115
1140 Wien

office@gartensiedlung.at

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft

Altmannsdorf und Hetzendorf

reg. Gen.m.b.H.
Altmannsdorfer Straße 74
1120 Wien
office@ah-wohnen.at

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

"Süd-Ost" e. Gen.m.b.H.

Laaer Berg-Straße 166
1100 Wien

office@wg-suedost.at

Gemeinnützige Wohnungs- und

Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion

reg. Gen. m.b.H.
Mergenthalerplatz 10
1220 Wien

office@siedlungsunion.at

cc: ekren@gbv.at

cc: office@zanger-bewegt.at ?

Wien, am 07. Dezember 2011

AH/Baurechte-117/jg

396.DOC

DIESES SCHRIFTSTÜCK BEWERT SEHR

Betrifft: Baurechtsverträge mit der Stadt Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die Besprechung in den Räumlichkeiten der Siedlungsunion am 28.11.2011 und darf zu den mir gestellten Fragen Stellung beziehen wie folgt:

Ausgangssituation: Die 4 beteiligten gemeinnützigen Bauvereinigungen haben vor einigen Jahrzehnten Baurechtsverträge mit der Stadt Wien abgeschlossen. Auf den Baurechtsgründen wurden von den Bauvereinigungen im eigenen Namen Baulichkeiten errichtet. Die bis jetzt abgeschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge enthalten keine Regelungen darüber, wie sich der anteilige Bauzins, der gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG grundsätzlich einen Bestandteil des Entgeltes darstellt, verändern könnte. Die Baurechtsverträge laufen demnächst aus, es sind nunmehr Gespräche und Verhandlungen im Gange, ob, und zu welchen Konditionen neue

A-1040 Wien ■ Rechte Wienzeile 31/7 ■ T. (+43 1) 997 11 71 ■ F. (+43 1) 585 05 40
office@rudnigger.at ■ www.rudnigger.at

Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt GmbH (P130729)
FN 270489d ■ ATU 62114928
Oberbank AG (15.150) ■ Kto. 4061-0107.26

Mag. Marion Lindinger (R141825)
ATU 53106106
BA-CA (12.000) ■ Kto. 515 88 020 433

HABEN DIE VERANTWORTLICHEN
VORSTÄNDE DAS GELESEN?
UND AUCH BEGRIFFEN?

Baurechtsverträge abgeschlossen werden sollen. Meine Stellungnahme gliedert sich in 4 Punkte nämlich:

1. Rechtsfolgen des Auslaufens (Erlöschens) der Baurechte
2. Neuer Bauzins und Altnmieter
3. Neuer Bauzins und Neumieter (*WER ZIT ALS "NEUMIETER?"*)
4. Mögliche Lösung des Problems

Vorausgeschickt wird, dass es sich nicht um ein Gutachten handelt, sondern um die Zusammenfassung meiner rechtlichen Einschätzung, die ich auch mündlich im Rahmen der Besprechung am 28.11.2011 dargestellt habe. Falls gewünscht, können sowohl alle, als auch einzelne Punkte der Stellungnahme weiter vertieft und ausgearbeitet werden.

1. Rechtsfolgen des Auslaufens (Erlöschens) der Baurechte:

Gemäß § 6 Abs. 2 BauRG stehen dem Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu. Während der Dauer des Baurechtes ist allein der Bauberechtigte legitimiert Mietverträge abzuschließen. Ihm kommen während dieser Zeit die Rechte des Bestandgebers zu. Mit Erlöschen des Baurechtes geht das Eigentum am Bauwerk an den Liegenschaftseigentümer (ehemals Baurechtsgeber) über. Er tritt gemäß § 1120 ABGB als Einzelrechtsnachfolger des Vermieters (des ehemaligen Baurechtsnehmers) in bestehende Mietverträge ein. Das grundsätzlich gem. § 1120 ABGB bestehende Recht des Vermieters, das Mietverhältnis infolge des Eigentümerwechsels zu kündigen, besteht jedoch im vorliegenden Fall nicht, da die Bestimmungen des WGG, und zahlreiche Bestimmungen des MRG (aufgrund der Verweisung in § 20 WGG) anwendbar sind (siehe unten), u.a. auch die (strengen) Kündigungsbeschränkungen.

Da die auf den Baurechtsliegenschaften vorhandenen Baulichkeiten jeweils von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurden, kommen auf die bestehenden Mietverhältnisse die Bestimmungen des WGG zur Anwendung. Der Eigentümerwechsel ändert daran nichts, da § 20 Abs. 1 Z 3 WGG anordnet, dass wenn nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, die Bestimmungen der §§ 13-22 und 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 weiterhin anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass nach Ende des Baurechtes die Vermietstellung zwar an die Stadt Wien als Liegenschaftseigentümerin übergeht, diese jedoch wei-

GENEINDE
WIEN

terhin sowohl im Hinblick auf die Altmietverhältnisse, als auch im Hinblick auf neu abzuschließende Mietverträge an die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG gebunden bleibt.

Da in § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b. WGG ausdrücklich auch § 2 MRG für anwendbar erklärt wird, ist der Liegenschaftseigentümer als neuer Vermieter auch an die in den Mietverträgen getroffenen Regelungen und Nebenabreden gebunden, außer sie haben einen ungewöhnlichen Inhalt. Von der (bekannt mieterfreundlichen) Rechtsprechung werden nahezu alle Nebenabreden, so sie nicht gänzlich absurd oder extrem ungewöhnlich sind, als bindend anerkannt.

Der Übergang des Mietverhältnisses auf den Liegenschaftseigentümer gilt auch für die mit dem eigentlichen Mietobjekt mitgemieteten Liegenschaftsteile (wie beispielsweise Hausgärten, Kellerabteile, Kfz-Abstellplätze etc.). Wesentlich hiefür ist allerdings eine gemeinsame Vermietung mit dem kündigungsgeschützten Mietobjekt, eine separate Mietvertragsurkunde ist in den meisten Fällen schädlich.

Zusammenfassung: Mit Erlöschen des Baurechtes geht die Stellung des Vermieters auf den Liegenschaftseigentümer (Stadt Wien) über. Die Stadt Wien als neuer Vermieter bleibt sowohl im Hinblick auf die zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes aufrechten Bestandsverhältnisse, als auch beim Neuabschluss von Mietverträgen an die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG gebunden. Mietverträge können weiterhin nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes aufgekündigt werden (§ 20 WGG iVm § 30 MRG).

2. Neuer Bauzins und Altmietler:

Die 4 betroffenen Bauvereinigungen verhandeln mit der Stadt Wien über den Abschluss neuer Baurechtsverträge. Fest steht, dass die neuen Baurechtsverträge – so sie zustande kommen – einen substanzuell höheren Bauzins vorsehen werden. Damit stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der neue Bauzins an Altmietler weiterverrechnet werden kann.

§ 14 Abs. 1 Z 4 WGG ordnet an, dass bei der Berechnung des Entgelts im Falle der Einräumung eines Baurechtes der jeweils zu entrichtende Bauzins angerechnet werden kann. Die Aufteilung des Bauzinses auf die einzelnen Mieter erfolgt – sofern nicht rechtswirksam etwas anderes vereinbart wurde – da die betroffenen Baulichkeiten vor Inkrafttreten des WGG 1979 erstmal bezogen wurden, nach den „alten“ Vorschriften, das heißt nach dem Verhältnis der „Wohnflächen“ (§ 39 Abs. 8 WGG iVm § 7 Abs. 2 WGG 1940 und § 11 Abs. 3 DVzWGG 1940).

Vorauszuschicken ist, dass im Falle des Auslaufens der alten Baurechte sich grundsätzlich die Stellung der Mieter im Hinblick auf die Entgeltzahlung verbessern würde. Mit Ende des Baurechts endet auch die Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses. Es tritt diesfalls - je nach Höhe des bisherigen Bauzinses - eine finanzielle Entlastung der Mieter ein. Der Neuausschluss eines Baurechtsvertrages durch die Bauvereinbarung - insbesondere wenn damit ein höherer Bauzins verbunden ist - stellt einen erheblichen Eingriff in die rechtliche und wirtschaftliche Position der Mieter dar.

Soweit überblickbar hat sich die Rechtsprechung noch nie mit der Frage der Verrechenbarkeit eines neuen Bauzinses auf Altmietverhältnisse beschäftigen müssen. Herr Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch hat sich in seinem Artikel in den Wohnrechtlichen Blättern Juli/August 2010, S. 198ff, mit dieser Frage auseinandergesetzt. Er kommt zu dem Schluss, dass es für eine gemeinnützige Bauvereinbarung grundsätzlich zulässig sei nach Auslaufen eines Baurechtes einen neuen Baurechtsvertrag mit einem höheren Bauzins abzuschließen. Er kommt weiters zu dem Schluss, dass die Verrechnung des neuen (höheren) Bauzinses gegenüber den Altmietern nicht generell unzulässig sei, jedoch einer vertraglichen Vereinbarung bedürfe. Dies insbesondere deshalb, da die Mietzinsbildungsbestimmungen des WGG nach derzeit herrschender Auffassung keinen gesetzlichen Mietzins bilden, sondern vereinbart werden müssen.

Da jedoch auf Basis der mir vorliegenden Informationen die bestehenden Miet- und Nutzungsverträge keine entsprechenden Regelungen enthalten, komme ich zu dem Ergebnis, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein neuer, höherer Bauzins an die Altmietern ohne deren Zustimmung nicht weiterverrechnet werden kann.

3. Neuer Bauzins und Neumieter:

Bei neu abzuschließenden Mietverträgen spricht jedoch nichts dagegen, den neuen Bauzins gem. § 14 Abs. 1 Z 4 WGG an diese Mieter weiterzuverrechnen. Die neuen Mieter können durch entsprechende vertragliche Gestaltung (ausdrückliche Vereinbarung des § 14 WGG als Norm für die Bildung des Mietzinses, Hinweis auf die Höhe des neuen Bauzinses und dessen Wertsicherung, allenfalls Ausfolgung einer Kopie des Baurechtsvertrages etc.) zur Zahlung verpflichtet werden. Es findet in diesem Fall auch kein Eingriff in bestehende Verträge statt.

Ich komme daher zu dem Schluss, dass die Weiterverrechnung des anteiligen neuen Bauzinses an Neumieter mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zulässig ist.

WER FÄLLT UNTER

„NEUMIETER“?
(KINDER P.P.) → ERBEN? (SICHER NICHT!)

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass jegliche Entgeltbestandteile im WGG grundsätzlich der Angemessenheitskontrolle unterliegen. Der Bauzins ist daher nur in dem Umfang an die Mieter weiterverrechenbar, als er nicht unangemessen hoch ist. Es ist daher darauf zu achten, dass keine Vereinbarungen geschlossen werden, die die Angemessenheitsgrenze übersteigen.

4. Mögliche Lösung des Problems:

Nach den mir vorliegenden Informationen ist geplant, dass der neue Bauzins in Form einer „Einschleifregelung“ eingeführt werden soll, das heißt, dass er jedes Jahr um 10% steigt und daher nach 10 Jahren die volle Höhe erreicht. Diese „Einschleifregelung“ ändert nichts an dem Problem, das der neue Bauzins an Altmietern nicht weiterverrechnet werden kann (siehe Punkt 2.). Ich darf daher folgenden alternativen Lösungsvorschlag in die Diskussion einbringen, weise jedoch gleichzeitig darauf hin, dass die entsprechende vertragliche Gestaltung – so die Stadt Wien überhaupt bereit ist über diese Möglichkeit in Verhandlungen einzutreten – noch erst im Detail besprochen und erarbeitet werden müsste:

Es wäre m. E. möglich und zulässig, in die neuen Baurechtsverträge eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Stadt Wien zu Gunsten der Altmietern auf die Einhebung des (anteiligen) neuen Bauzinses verzichtet. Es wäre diesfalls eine entsprechende Offenlegungs- und Abrechnungsverpflichtung der Bauvereinigungen vertraglich vorzusehen. Ob man diesen Verzicht mit sozialen Erwägungen (kein Eingriff in bestehende Mietverträge), oder aber mit den Problemen bei der Weiterverrechenbarkeit begründet, ist letztlich eine Geschmacksfrage. In diesem Modell würden die Einnahmen an Bauzins für die Stadt Wien in jenem Umfang steigen, in dem es zu Mieterwechseln in den betroffenen Wohnhausanlagen kommt, da ja nur die Neumietern den (anteiligen) neuen Bauzins bezahlen. Es handelt sich gleichsam um eine alternative „Einschleifregelung“.

Ich rege überdies an, in die Verhandlungen mit der Stadt Wien über die Höhe des neuen Bauzinses folgende Überlegung mit einzubeziehen: Aufgrund der mir vorliegenden Informationen gehe ich davon aus, dass die Stadt Wien im Falle des Erlöschens der Baurechte gem. § 9 Abs. 2 BauRG bzw. auf Basis der in den Baurechtsverträgen getroffenen Regelungen, nicht unerhebliche Entschädigungszahlungen an die Bauvereinigungen wird leisten müssen. Werden die Baurechtsverträge verlängert bzw. werden neue Baurechtsverträge abgeschlossen, so wäre die Stadt Wien von diesen Zahlungen befreit. Es erschiene mir wirtschaftlich folgerichtig, wenn

25%
des Wertes
der BAURECHTSVERTRÄGE

NUR
WENN
ANGEMESSEN

die dadurch eintretende Ersparnis im Rahmen der Berechnung der neuen Bauzinse angemessen berücksichtigt werden würde.

Abschließend weise ich darauf hin, dass der Neuabschluss von Baurechtsverträgen mit deutlich höherem Bauszins ohne vorhergehender Klärung der Frage, ob eine Weiterverrechnung an Altmietler möglich ist (Musterprozess bis zum OGH), für die betroffenen Bauvereinigungen und deren Geschäftsführungen ein erhebliches Risiko darstellt. Sollte sich nämlich nachträglich herausstellen, dass – wie ich mit sehr großer Wahrscheinlichkeit annehme – der neue Bauszins nicht an die Altmietler weiterverrechnet werden kann, so ist letztlich der Fehlbetrag aus den Eigenmitteln der Bauvereinigungen zu finanzieren und kann an niemanden sonst überwältigt werden. Aus Gesprächen ist mir bekannt, dass dies bei den Bauvereinigungen zu schweren wirtschaftlichen Problemen, bis hin zur Insolvenz führen könnte.

Die vertretungsbefugten Organe der Bauvereinigungen könnten in diesem Fall sowohl zivilrechtlichen Schadenersatzansprüchen, als auch strafrechtlicher Verfolgung (§ 159 STGB) ausgesetzt sein.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Rudnigger

ALL DIESE RECHTLICHE
BEURTEILUNG ZEIGT,
DASS DIESER INHALT VON
UNSEREN VORSTÄNDEN,
ZUM NACHTEIL DER SPIELER,
BISHER IN DEN NEUEN VOM
GEMEINDERAT (NUR VON SPÖ U. GRÜNE) ABGESTIMMTEN
VERTRAGSTEXT NICHT BERÜCKSICHTIGT
WURDE. Hr. Franz Xaver Schmid