jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1997/6/24 5Ob192/97i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann und Dr.Baumann, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr.Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Stadt W*****, vertreten durch Dr.Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Paula O*****, und 2. Dipl.Ing.Günther O***** als deren Rechtsnachfolger, beide *****, und vertreten durch Dr.Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Erhöhung des Bauzinses gemäß Art III Abs 5 BauRGNov 1990, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Februar 1997, GZ 40 R 822/96w-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 24.Juli 1996, GZ 23 Msch 222/94m-9, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann und Dr.Baumann, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr.Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Stadt W*****, vertreten durch Dr.Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Paula O*****, und 2. Dipl.Ing.Günther O***** als deren Rechtsnachfolger, beide *****, und vertreten durch Dr.Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, wegen Erhöhung des Bauzinses gemäß Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Februar 1997, GZ 40 R 822/96w-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 24.Juli 1996, GZ 23 Msch 222/94m-9, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, KG H*****, in *****.

Die Antragsgegner sind Bauberechtigte gemäß Baurechtseinlage ***** der obgenannten Katastralgemeinde.

Die Antragstellerin begehrte unter Berufung auf Artikel III Abs 5 BauRGNov 1990,BGBl 1990/258, die Festsetzung des angemessenen Bauzinses mit jährlich S 14.860,--, wertgesichert auf Grundlage des Index der Verbraucherpreise 1986, Bezugsgröße Juni 1991, und die Einverleibung einer Reallast in der betreffenden Baurechtseinlage zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung.Die Antragstellerin begehrte unter Berufung auf Artikel römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990,

BGBl 1990/258, die Festsetzung des angemessenen Bauzinses mit jährlich S 14.860,--, wertgesichert auf Grundlage des Index der Verbraucherpreise 1986, Bezugsgröße Juni 1991, und die Einverleibung einer Reallast in der betreffenden Baurechtseinlage zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung.

Der bisherige Bauzins habe jährlich S 1.564,-- betragen, er sei nicht wertgesichert gewesen, weil eine Wertsicherungsvereinbarung seinerzeit unzulässig gewesen sei. Eine Wertsicherung wäre jedoch vereinbart worden, wenn dies gesetzlich erlaubt gewesen wäre.

Die Antragstellerin sei dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Dementsprechend hätte sie, wäre dies möglich gewesen, Wertsicherungsvereinbarungen in die von ihr abgeschlossenen Verträge aufnehmen müssen. Ausgangsbasis für die Berechnung des Bauzinses sei der Verkehrswert der Liegenschaften gewesen, die Kosten der Anschaffung der Liegenschaften seien unbeachtlich. Der jetzt geltend gemachte Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses sei keineswegs verjährt bzw verfristet:

Der Antragstellerin sei mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.2.1991 grundsätzlich die Geltendmachung des Rechtes zur Anhebung des Bauzinses bei Gericht genehmigt worden. Aufgrund der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 86/93 hätten die Vertreter der Antragstellerin mit allen in Betracht kommenden Magistratsabteilungen eine gemeinsame Konferenz über die weitere Vorgangsweise abgehalten. Es sei dabei vorgeschlagen worden, mit den Antragsgegnern in Verhandlungen zu treten, um in Entsprechung der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes die Baurechtsverträge allenfalls vergleichsweise zu bereinigen. Voraussetzung dafür sei jedoch gewesen, daß sowohl der Gemeinderatsausschuß wie der Stadtsenat wie auch der Gemeinderat entsprechend zustimmten. Die jeweiligen Genehmigungen seien am 16.6. bzw 30.7.1994 erfolgt, erst dann sei die Einschreiterin nach außen hin ermächtigt gewesen, entsprechende Verhandlungen zu führen. Tatsächlich habe es in der Folge auch mit dem Antragsgegnervertreter Dr.Hermann Gaigg, der die größte Anzahl an Antragsgegnern vertreten habe, Vergleichsgespräche gegeben. Nach Abschluß der Verhandlungen mit dieser Antragsgegnergruppe sei seitens der Antragstellerin beabsichtigt worden, mit den übrigen Gruppen von Antragsgegnern entsprechende Verhandlungen aufzunehmen. Im Hinblick auf die unterschiedliche Vertragssituation sei eine gemeinsame Besprechung der Vertreter aller Baurechtsgegner nicht zweckmäßig gewesen. Es könne der Antragstellerin kein wie immer gearteter Vorwurf der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens gemacht werden, zumal schon aufgrund der Verfassung der Antragstellerin das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten habe werden müssen, um überhaupt in Vergleichsverhandlungen zu treten, die den ursprünglichen Beschluß des Gemeinderates vom 1.2.1991 doch wesentlich abändern würden. Eine generelle Ermäßigung des Bauzinses sei nie erfolgt, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen über den jeweiligen individuellen Antrag eines Baurechtswerbers.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages.

Die Antragstellerin könne sich auf die Gesetzesänderung der Baurechtsnovelle 1990 aus folgenden Gründen nicht stützen:

Nach der Judikatur könne sich eine Partei nicht auf eine Änderung der als dauernd vorausgesetzten Sachlage berufen, wenn mit der Möglichkeit einer Änderung gerechnet werden mußte. Seitens der Antragstellerin hätte die Möglichkeit einer Gesetzesänderung im Laufe von 80 Jahren durchaus in Betracht gezogen werden müssen und sie sei auch seinerzeit in Betracht gezogen worden. Es sei Sache der Stadt Wien gewesen, bereits in den ursprünglichen Verträgen eine Umstandsklausel aufzunehmen, die im Fall einer Änderung der Gesetzeslage die Antragstellerin zur Erhöhung des Bauzinses bzw zur Aufnahme einer Wertsicherungsklausel berechtigt hätte. Die Antragstellerin habe über ausreichend geschulte Mitarbeiter verfügt, um Verträge entsprechend juristisch fundiert zu gestalten, sodaß sie sich jetzt nicht auf die eingetretene Gesetzesänderung ausschließlich zu Lasten des einzelnen Baurechtsnehmers berufen könne.

Auch hat es diverse Möglichkeiten gegeben, vorausblickend gesetzeskonform den Bauzins anzuheben, so allenfalls die Baurechtsverträge von vornherein über die Dauer von 30 Jahren abzuschließen, um anschließend wiederum neu über das Baurecht disponieren zu können. In jedem Baurechtsvertrag fänden sich auch intabulierte Vorkaufsrechte zugunsten der Stadt Wien. In der Vergangenheit habe die Antragstellerin jedoch diese Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht wahrgenommen.

Die nunmehrige Vorgangsweise, seinerzeitige Unzulässigkeiten bei der Vertragsgestaltung nunmehr zu Lasten des Vertragspartners zu sanieren, mißachte den Grundsatz "pacta sunt servanda". Es dürfe nicht übersehen werden, daß die Verträge seinerzeit von der Antragstellerin konzipiert worden seien und einzelne Baurechtsnehmer überhaupt

keine Möglichkeit gehabt hätten, an der Vertragsgestaltung mitzuwirken.

Die Baurechtsgesetznovelle 1990 könne nur so ausgelegt werden, daß höchstens die seit Abschluß des Baurechtsvertrages im Jahre 1965 im Vergleich zum nunmehrigen Zeitpunkt eingetretene Erhöhung im Rahmen einer fiktiven Wertsicherung verlangt werden könne. Die von der Antragstellerin begehrte Erhöhung um das rund 10-fache sei daher willkürlich gewählt und könne mit dem Sinn der Gesetzesnovelle nicht in Einklang gebracht werden. Bei der Frage der Angemessenheit müßte auch erwogen werden, daß bei Erlöschen des Baurechtes die Bauwerke in das Eigentum der Antragstellerin gegen eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Wertes übergehen.

Darüberhinaus müßte auch noch die Situation in den 30-er Jahren berücksichtigt werden, wonach die Siedlungswerber bestimmte soziale Kriterien zu erfüllen gehabt hätten, sie hätten arbeitslos sein, eine Eigenleistung von rund 2.500 Arbeitsstunden erbringen und einen Betrag von S 500,-- an Eigenmitteln erlegen müssen.

Die genannten Gründe seien brachliegendes Ackerland gewesen, welches erst durch die intensive Bearbeitung der Ursiedler, nämlich der Eltern beziehungsweise Großeltern der nunmehrigen Antragsgegner, brauch- und fruchtbar gemacht worden sei. Es habe weder Strom, Gas, Wasser oder Kanal gegeben. Dies sei teilweise erst unter Mitarbeit und Kostenbeteiligung der Siedler hergestellt worden. Die Antragstellerin habe zur Aufschließung beziehungsweise Fruchtbarmachung überhaupt keinen Beitrag geleistet und wünsche nunmehr dennoch am von den Antragsgegnern geschaffenen Wertzuwachs zu partizipieren. Dies sei sittenwidrig. Kanal- und Gasanschluß seien bis heute nicht vorhanden, die Infrastruktur und Nahversorgung sei bis heute unterdurchschnittlich. In unmittelbarer Nähe liege ein Industriegebiet. Durch die schlechte Verkehrserschließung und Nahversorgung und Minderung der Wohnqualität durch diese Umstände ergebe sich die Unangemessenheit des begehrten Bauzinses.

Die Antragsgegner hätten auch dann keine Wertsicherungsvereinbarung getroffen, wenn dies zulässig gewesen wäre. Die Baurechtsnehmer hätten für das Errichten der Bauten erhebliche finanzielle Belastungen auf sich nehmen müssen und daher mit jedem Schilling gerechnet. Die unverrückbare Größe des Bauzinses sei daher eine Essentiale für die finanzielle Kalkulation gewesen. Die nunmehr gewünschte einseitige Vertragsabänderung bringe für viele Betroffene ernsthafte finanzielle Probleme.

Die Antragsgegner machten im übrigen den Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens beziehungsweise der Verjährung geltend:

Die Antragstellerin stütze ihre Ansprüche auf die Baurechtsgesetznovelle 1990. Gemäß Art III Abs 7 dieser Novelle erlösche der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses, wenn er nicht binnen eines Jahres gerichtlich geltend gemacht werde. Die Gesetzesbestimmung enthalte somit eine ausdrückliche Fallfrist. Zunächst habe die Antragstellerin fristgerecht die Anträge in der zweiten Junihälfte 1991 beim Bezirksgericht Donaustadt eingebracht. In der Verhandlung vom 3.12.1993 sei nach Erörterung der Sach- und Rechtslage im Hinblick auf ein beim Obersten Gerichtshof anhängiges Verfahren, 9 Msch 50/91 des Bezirksgerichtes Döbling, einfaches Ruhen vereinbart worden. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei bereits am 9.11.1993 ergangen, den Parteienvertretern und sohin auch der Antragstellerin sei sie Ende Jänner/Anfang Februar 1994, somit innerhalb der Ruhensfrist zugestellt worden. Aufgrund der hier anwendbaren Bestimmungen des § 37 Abs 3 MRG sei auch die Norm des § 1497 ABGB über die gehörige Fortsetzung der Klage anzuwenden. Die Ruhensfrist sei am 3.März 1994 zu Ende gegangen, der Fortsetzungsantrag sei jedoch erst am 16.6.1994 dreieinhalb Monate nach Ablauf beim zuständigen Bezirksgericht eingelangt. Trotz Vorliegen der OGH-Entscheidung sei seitens der Antragstellerin weder mit den Antragsgegnern direkt noch mit ihrem ausgewiesenen Vertreter zu allfälligen Vergleichsverhandlungen Kontakt aufgenommen worden. Die Antragstellerin könne sich daher nicht auf Vergleichsbemühungen berufen. Die Antragstellerin hätte zur gehörigen Fortsetzung des Verfahrens unmittelbar nach Ablauf der Ruhensfrist am 3.3.1994 einen Fortsetzungsantrag stellen können und müssen, zu diesem Zeitpunkt habe sie bereits mehr als 4 Wochen Zeit gehabt, die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu prüfen. Die Antragstellerin verfüge auch über den ausreichenden Verwaltungsapparat, um das Notwendige innerhalb dieses Zeitraumes veranlassen zu können. Aus dem Fortsetzungsantrag selbst ergebe sich auch in keiner Weise irgend ein sachlicher oder rechtlicher Grund für die Vorbereitungsfrist zur Stellung dieses Antrages, sodaß alles in allem von einer nicht gehörigen Fortsetzung zu reden sei.Die Antragstellerin stütze ihre Ansprüche auf die Baurechtsgesetznovelle 1990. Gemäß Art römisch III Absatz 7, dieser Novelle erlösche der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses, wenn er nicht binnen eines Jahres gerichtlich geltend gemacht werde. Die

Gesetzesbestimmung enthalte somit eine ausdrückliche Fallfrist. Zunächst habe die Antragstellerin fristgerecht die Anträge in der zweiten Junihälfte 1991 beim Bezirksgericht Donaustadt eingebracht. In der Verhandlung vom 3.12.1993 sei nach Erörterung der Sach- und Rechtslage im Hinblick auf ein beim Obersten Gerichtshof anhängiges Verfahren, 9 Msch 50/91 des Bezirksgerichtes Döbling, einfaches Ruhen vereinbart worden. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei bereits am 9.11.1993 ergangen, den Parteienvertretern und sohin auch der Antragstellerin sei sie Ende Jänner/Anfang Februar 1994, somit innerhalb der Ruhensfrist zugestellt worden. Aufgrund der hier anwendbaren Bestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3, MRG sei auch die Norm des Paragraph 1497, ABGB über die gehörige Fortsetzung der Klage anzuwenden. Die Ruhensfrist sei am 3.März 1994 zu Ende gegangen, der Fortsetzungsantrag sei jedoch erst am 16.6.1994 dreieinhalb Monate nach Ablauf beim zuständigen Bezirksgericht eingelangt. Trotz Vorliegen der OGH-Entscheidung sei seitens der Antragstellerin weder mit den Antragsgegnern direkt noch mit ihrem ausgewiesenen Vertreter zu allfälligen Vergleichsverhandlungen Kontakt aufgenommen worden. Die Antragstellerin könne sich daher nicht auf Vergleichsbemühungen berufen. Die Antragstellerin hätte zur gehörigen Fortsetzung des Verfahrens unmittelbar nach Ablauf der Ruhensfrist am 3.3.1994 einen Fortsetzungsantrag stellen können und müssen, zu diesem Zeitpunkt habe sie bereits mehr als 4 Wochen Zeit gehabt, die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu prüfen. Die Antragstellerin verfüge auch über den ausreichenden Verwaltungsapparat, um das Notwendige innerhalb dieses Zeitraumes veranlassen zu können. Aus dem Fortsetzungsantrag selbst ergebe sich auch in keiner Weise irgend ein sachlicher oder rechtlicher Grund für die Vorbereitungsfrist zur Stellung dieses Antrages, sodaß alles in allem von einer nicht gehörigen Fortsetzung zu reden sei.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragstellerin in der Weise statt, daß es die Antragsgegner für schuldig erkannte, der Antragstellerin ab Juni 1991 (gemeint ist der 20.6.1991) für die verfahrensgegenständliche Baurechtseinlage einen jährlichen Bauzins von S 5.124,--, wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 1986, Bezugsgröße Juni 1991, zu bezahlen (das die Einverleibung der Reallast zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses ob der Baurechtseinlage betreffende Begehren ist nach der ersatzlosen Aufhebung dieses Teils der erstgerichtlichen Entscheidung durch das Rekursgericht nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens beim Obersten Gerichtshof). Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

In den 30er Jahren führte die Antragstellerin eine Randsiedlungsaktion durch, auf der auf vier der Stadt Wien gehörigen Grundflächen rund 500 Siedlerstellen geschaffen werden sollten. Mit der treuhändigen Durchführung und Überwachung der Siedlungsanlagen wurde die GESIBA (Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt) betraut. Bewerber für die Siedlerstelle waren männliche österreichische Staatsbürger, die erwerbslos und Familienerhalter waren. Geplant war die Errichtung von Siedlerstellen a 1.500 m2 mit einem teilweise unterkellerten Haus und einer Wohnfläche von zirka 30 m2 samt Kleintierstall und Schlagbrunnen. Die Bewerber erhielten ein Darlehen in der Höhe von höchstens S 4.500,-- und hatten S 500,-- an Eigenmittel selbst zu erlegen. Sämtliche Häuser wurden von den Siedlern zuerst im freiwilligen Arbeitsdienst errichtet und die Bauparzellen nach Fertigstellung verlost.

Die Siedlerstellen wurden dann von der Stadt Wien an die Siedler im Rahmen eines Pachtvertrages verpachtet. Bereits in diesem Vertrag stellte die Stadt Wien in Aussicht, dem jeweiligen Siedler ein Baurecht an der Siedlerstelle einzuräumen. Der Siedler übernahm die Verpflichtung, diesen Baurechtsvertrag ab 1.9.1938 abzuschließen.

Die Siedler haben sich in den Pachtverträgen verpflichtet, die Siedlerstelle zu bewirtschaften und zu erhalten; die Stadt Wien übernahm keine Verpflichtung zur Errichtung von Zufahrtsstraßen, Brücken, Licht- und Kraftstrom-, Gas- und Wasserleitung oder Kanalisation.

Aufgrund der Kriegsereignisse wurden ab 1938 zwischen den Streitteilen keine Baurechtsverträge abgeschlossen.

Nach dem zweiten Weltkrieg betrug der Pachtzins 10 Groschen pro m2 und Jahr.

Erst in den 60er Jahren kam es in den Siedlungen dann tatsächlich zum Abschluß von Baurechtsverträgen. Dem Abschluß dieser Baurechtsverträge gingen Verhandlungen mit den jeweiligen Siedlervereinen voran. Auf die Ausformulierung der Baurechtsverträge hatten die Antragsgegner bzw deren Rechtsvorgänger keinen Einfluß, es wurde mit den einzelnen Baurechtsnehmern der Vertragsinhalt auch nicht extra verhandelt, es wurde den Baurechtsnehmern jeweils der fertige Vertrag vorgelegt und sie haben diesen unterschrieben.

Die Antragstellerin hätte bereits damals, wäre dies gesetzlich möglich gewesen, eine Wertsicherungsvereinbarung in den Vertrag aufgenommen. Die Antragsgegner beziehungsweise der damalige Vertragspartner der Antragstellerin und Rechtsvoränger der nunmehrigen Antragsgegner hätte bei Vertragsabschluß eine Wertsicherung zum Bauzins

akzeptiert, wenn eine solche Wertsicherung in allen Baurechtsverträgen enthalten gewesen und gesetzlich möglich gewesen wäre.

Die Antragstellerin ist bei der Berechnung des Bauzinses von einem angemessenen Grundwert von S 45,--/m2 ausgegangen. Die gegenständliche Grundstücksfläche beträgt 1486 m2. Davon wurden 500 m2 mit S 45,-- multipliziert, die Restfläche mit der Hälfte. 3,5 % der so errechneten Gesamtsumme ergab den im Baurechtsvertrag dann vereinbarten Bauzins von S 1.564,--.

Im vorliegenden Fall wurde der Antrag auf Einräumung eines Baurechtes mit dem Gemeinderatsausschuß vom 24.2.1965 genehmigt und anschließend eine Vertragsurkunde erstellt und intabuliert. Das Baurecht wurde von der Antragstellerin bis zum 31.12.2044 eingeräumt.

In der Folge hat die Antragstellerin jedoch nicht den vereinbarten Bauzins in der vollen Höhe eingehoben, sondern Ermäßigungen auf diesen Bauzins gewährt. Die Stadt Wien wollte aus generellen sozialen Erwägungen die Erhöhung vom Pachtzins zum Bauzins erträglich machen und daher fließend gestalten.

Über Antrag der Baurechtsnehmer wurde für die Jahre ab 1965 der Bauzins ermäßigt. Diese Anträge wurden von den Baurechtsnehmern auf von der Antragstellerin vorgedruckten Formularen gestellt und wurden mit den Gemeinderatsbeschlüssen ohne individuelle Kontrolle etwaiger sozialer Bedürftigkeit gewährt.

Im Juni 1991 stellte die Antragstellerin den vorliegenden Antrag auf Erhöhung des Bauzinses im Hinblick auf die nunmehr erfolgte Gesetzesänderung.

Beim Bezirksgericht Donaustadt wurden die Verfahren über die Festsetzung des angemessenen Bauzinses sowohl in der Abteilung 7 als auch in der Abteilung 23 dieses Gerichtes geführt.

Zu den Verfahren der Abteilung 7 vereinbarten die Parteien am 27.1.1994, zu den Verfahren der Abteilung 23 am 3.12.1993 Ruhen des Verfahrens im Hinblick auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes in einem gleich gelagerten Fall des Bezirksgerichtes Döbling. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes erging zu 5 Ob 86/93 und wurde der Antragstellerin am 31.1.1994 zugestellt. Der Vertreter der Antragstellerin leitete die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes an die Magistratsabteilung 69 weiter, wo sie am 2.2.1994 eintraf. Der zuständige Senatsrat Dr.R***** informierte am 3.2.1994 die Finanzabteilung. Am 4.2.1994 wurde der zuständige Ressortstadtrat E***** verständigt und auf dessen Ersuchen ein schriftlicher Entwurf ausgearbeitet, der die Gleichbehandlung der bereits zu diesem Zeitpunkt verglichenen Fälle mit den noch strittigen Fällen zum Inhalt hatte. Am 15.2.1994 fand eine interne Besprechung zwischen der Rechtsabteilung der Antragstellerin und den von ihr mit den gegenständlichen Verfahren befaßten Rechtsanwälten statt. Sie fand am 22.2. ihren Abschluß. Der zuständige Senatsrat verfaßte einen Bericht, den er am 23.2. an den Stadtrat über alle Aspekte sämtlicher in Wien anhängiger beziehungsweise bereits verglichener Verfahren, auch hinsichtlich der allfälligen Kostenfolgen leitete. Hierauf gab es am 24.3.1994 eine Besprechung mit dem Stadtrat, am 25.4.1994 stimmte der Stadtrat einem schriftlichen Entwurf über die finanziellen Auswirkungen zu, am 16.6.1994 wurde die weitere Vorgangsweise im Ausschuß über die Landesverwaltung vorberaten, am 24.6.1994 fand eine Vorberatung im Stadtsenat statt und am 30.6.1994 kam dann der Gemeinderatsbeschluß zustande, der es ermöglichte, im Sinne der zu 5 Ob 86/93 ergangenen OGH-Entscheidung vier Anwälte zu ermächtigen, Vergleichsvorschläge den Baurechtsnehmern zu unterbreiten, die bisher abgeschlossenen Vereinbarungen - falls sie anders lauten sollten - nach den Ergebnissen dieser Entscheidung zu modifizieren und nach diesen Gesichtspunkten die Gerichtsverfahren zu führen.

Mit Schriftsatz vom 9.6.1994, eingelangt am 16.6.1994, setzte die Antragstellerin sämtliche in der Abteilung 23 anhängigen Verfahren fort. Der Fortsetzungsantrag in den in der Abteilung 7 des Bezirksgerichtes Donaustadt anhängigen Verfahrens langte am 13.6.1994 beim Bezirksgericht Donaustadt ein.

In rechtlicher Hinsicht erachtete das Erstgericht, daß der Einwand der Antragsgegner, das Verfahren sei nach einvernehmlichem Ruhen nicht gehörig fortgesetzt worden, unberechtigt sei. Es müsse in Betracht gezogen werden, daß allein beim Bezirksgericht Donaustadt ca 300 gleichgelagerte Verfahren von der Ruhensvereinbarung betroffen waren. Beide Seiten seien an einer kollektiven Lösung interessiert gewesen, wobei auch klar gewesen sei, daß es nach Vorliegen der abgewarteten "Musterentscheidung" 5 Ob 86/93 zur Fortsetzung des ruhenden Verfahrens kommen werde. Die Entscheidung, wie vorzugehen sei, habe die Befassung diverser Gremien der antragstellenden Gebietskörperschaft erfordert, wobei sich keinerlei Anhaltspunkte für eine unbillige Verzögerung ergeben hätten. Die

Antragstellerin habe nie ein Verhalten gesetzt, aus dem die betroffenen Bauberechtigten hätten schließen können, sie habe an der Fortsetzung des Verfahrens kein Interesse mehr. In der Sache selbst lägen alle Voraussetzungen für eine Erhöhung des Bauzinses gemäß Art III Abs 5 der BauRGNov 1990 vor. Insbesondere wäre - wie festgestellt - im Baurechtsvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung getroffen worden, wäre sie damals nicht gesetzlich unzulässig gewesen. Die durch die genannte Übergangsbestimmung ermöglichte Nachholung der Wertsicherungsvereinbarung werde ab 1.7.1990 geschuldet. Die mögliche Aufwertung des vereinbarten Bauzinses von S 1.564,-- ergebe unter Heranziehung des Verbraucherindex I (1958 = 100) per Juni 1991 (392,8) den zuerkannten Betrag von S 5.124,--. Der so errechnete Bauzins sei sodann nach dem Verbraucherindex 1986, Bezugsgröße Juni 1991, wertzusichern. Auf zusätzliche von den Baurechtsnehmern unbestrittenermaßen erbrachte und zu erbringende Leistungen sei hingegen nicht abzustellen, da der Bauzins jedenfalls neben diesen Leistungen zu erbringen sei und die hier vorgenommene Erhöhung des Bauzinses nicht mit einer Änderung seines inneren Wertes verbunden sei. In der gestaffelten Ermäßigung des Bauzinses unmittelbar nach Abschluß des Baurechtsvertrages könne keine versteckte Wertsicherungsvereinbarung gesehen werden.In rechtlicher Hinsicht erachtete das Erstgericht, daß der Einwand der Antragsgegner, das Verfahren sei nach einvernehmlichem Ruhen nicht gehörig fortgesetzt worden, unberechtigt sei. Es müsse in Betracht gezogen werden, daß allein beim Bezirksgericht Donaustadt ca 300 gleichgelagerte Verfahren von der Ruhensvereinbarung betroffen waren. Beide Seiten seien an einer kollektiven Lösung interessiert gewesen, wobei auch klar gewesen sei, daß es nach Vorliegen der abgewarteten "Musterentscheidung" 5 Ob 86/93 zur Fortsetzung des ruhenden Verfahrens kommen werde. Die Entscheidung, wie vorzugehen sei, habe die Befassung diverser Gremien der antragstellenden Gebietskörperschaft erfordert, wobei sich keinerlei Anhaltspunkte für eine unbillige Verzögerung ergeben hätten. Die Antragstellerin habe nie ein Verhalten gesetzt, aus dem die betroffenen Bauberechtigten hätten schließen können, sie habe an der Fortsetzung des Verfahrens kein Interesse mehr. In der Sache selbst lägen alle Voraussetzungen für eine Erhöhung des Bauzinses gemäß Art römisch III Absatz 5, der BauRGNov 1990 vor. Insbesondere wäre - wie festgestellt - im Baurechtsvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung getroffen worden, wäre sie damals nicht gesetzlich unzulässig gewesen. Die durch die genannte Übergangsbestimmung ermöglichte Nachholung der Wertsicherungsvereinbarung werde ab 1.7.1990 geschuldet. Die mögliche Aufwertung des vereinbarten Bauzinses von S 1.564,-- ergebe unter Heranziehung des Verbraucherindex römisch eins (1958 = 100) per Juni 1991 (392,8) den zuerkannten Betrag von S 5.124,--. Der so errechnete Bauzins sei sodann nach dem Verbraucherindex 1986, Bezugsgröße Juni 1991, wertzusichern. Auf zusätzliche von den Baurechtsnehmern unbestrittenermaßen erbrachte und zu erbringende Leistungen sei hingegen nicht abzustellen, da der Bauzins jedenfalls neben diesen Leistungen zu erbringen sei und die hier vorgenommene Erhöhung des Bauzinses nicht mit einer Änderung seines inneren Wertes verbunden sei. In der gestaffelten Ermäßigung des Bauzinses unmittelbar nach Abschluß des Baurechtsvertrages könne keine versteckte Wertsicherungsvereinbarung gesehen werden.

Das Rekursgericht änderte den die Erhöhung des Bauzinses betreffenden Teil der erstgerichtlichen Entscheidung bei gleichzeitiger Aufhebung eines die Zahlung des erhöhten Bauzinses betreffenden Leistungsbefehls dahin ab, daß es feststellte, der für die verfahrensgegenständliche Baurechtseinlage zu entrichtende jährliche Bauzins betrage ab 20.6.1991 S 5.124,--, wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 1986, wobei Bezugsgröße die für den Monat Juni 1991 verlautbarte Indexzahl sei. Das Rekursgericht argumentierte dabei wie folgt:

Der im erstinstanzlichen Sachbeschluß enthaltene Leistungsbefehl zur Zahlung des erhöhten Bauzinses sei zu beseitigen bzw der Sachbeschluß neu zu formulieren gewesen, weil im außerstreitigen Verfahren nach Art III Abs 6 der BauRG-Nov 1990 lediglich über die Erhöhung des Bauzinses zu entscheiden, also die Erhöhung festzustellen sei.Der im erstinstanzlichen Sachbeschluß enthaltene Leistungsbefehl zur Zahlung des erhöhten Bauzinses sei zu beseitigen bzw der Sachbeschluß neu zu formulieren gewesen, weil im außerstreitigen Verfahren nach Art römisch III Absatz 6, der BauRG-Nov 1990 lediglich über die Erhöhung des Bauzinses zu entscheiden, also die Erhöhung festzustellen sei.

Bei der Erhöhung des Bauzinses sei das Erstgericht dem vom Obersten Gerichtshof (5 Ob 86/93 = NRsp 1994/60 = EvBl 1994/92 = MietSlg 45/28) vorgegebenen Verständnis der Bestimmung des Art III Abs 5 BauRGNov 1990 gefolgt. Unter dem angemessenen Ausmaß des Bauzinses sei demnach der dem inneren Geldwert entsprechende, aufgewertete Betrag des seinerzeitigen Bauzinses zu verstehen. Eine über die Wertsteigerung seit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (vgl JBl 1995, 126) hinausgehende Anpassung des Bauzinses an die Marktlage entspreche nicht den Intentionen des Gesetzgebers. Auch das Rekursgericht gehe von diesem Verständnis aus, womit sich Feststellungen zum Äquivalenzverhältnis der Leistungen des Baurechtsgebers einerseits und der Baurechtsnehmer

andererseits, sei es für den Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages, sei es für den Zeitpunkt der begehrten Erhöhung des Bauzinses, erübrigt hätten. Gerade in dieses Äquivalenzverhältnis solle nicht eingegriffen, sondern bloß die unterlassene Wertsicherung nachgeholt werden. Dies, sofern der Grundeigentümer das Vorliegen der hiefür normierten Voraussetzungen im Einzelfall nachweisen könne (WoBl 1993/64 [zust Call]).Bei der Erhöhung des Bauzinses sei das Erstgericht dem vom Obersten Gerichtshof (5 Ob 86/93 = NRsp 1994/60 = EvBl 1994/92 = MietSlg 45/28) vorgegebenen Verständnis der Bestimmung des Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 gefolgt. Unter dem angemessenen Ausmaß des Bauzinses sei demnach der dem inneren Geldwert entsprechende, aufgewertete Betrag des seinerzeitigen Bauzinses zu verstehen. Eine über die Wertsteigerung seit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vergleiche JBl 1995, 126) hinausgehende Anpassung des Bauzinses an die Marktlage entspreche nicht den Intentionen des Gesetzgebers. Auch das Rekursgericht gehe von diesem Verständnis aus, womit sich Feststellungen zum Äquivalenzverhältnis der Leistungen des Baurechtsgebers einerseits und der Baurechtsnehmer andererseits, sei es für den Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages, sei es für den Zeitpunkt der begehrten Erhöhung des Bauzinses, erübrigt hätten. Gerade in dieses Äquivalenzverhältnis solle nicht eingegriffen, sondern bloß die unterlassene Wertsicherung nachgeholt werden. Dies, sofern der Grundeigentümer das Vorliegen der hiefür normierten Voraussetzungen im Einzelfall nachweisen könne (WoBl 1993/64 [zust Call]).

Wenn die Antragsgegnerin dem entgegenhalte, bei diesem Gesetzesverständnis hätte der Gesetzgeber wegen der inflationären Entwicklung gleich generell die nachträgliche Wertsicherung von Baurechtsverträgen zulassen können, übersehe sie die weiteren im Gesetz für eine Erhöhung des Bauzinses aufgestellten Erfordernisse, insbesondere die Bestimmung des Artikel III Abs 5 Z 4 BauRGNov 1990, wonach eine Erhöhung nur möglich sei, wenn nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre. Gerade diese Bestimmung führten die Antragsgegner selbst ins Treffen, wenn sie den Standpunkt vertreten, daß der den Bauberechtigten ohne Nachweis der Bedürftigkeit generell gewährte gestaffelte Nachlaß vom vereinbarten Bauzins nicht aus politischen Überlegungen zwecks fließendem Übergang vom ehemaligen Bestandzins zum höheren Bauzins, sondern zum Zwecke der Umgehung des Wersicherungsverbotes abgeschlossen worden sei. Dem sei entgegenzuhalten, daß eine Beschränkung des Bauzinses der Höhe nach nicht existiert habe und daß mit Rücksicht auf die 80-jährige Vertragsdauer eine nur Teile der Vertragsdauer abdeckende gestaffelte Ermäßigung keiner Wertsicherungsvereinbarung entspreche. Die Gewährung einer Ermäßigung an sich habe bereits der Oberste Gerichtshof als für das Begehren auf Nachholung der Wertsicherungsvereinbarung unschädlich erachtet (WoBl 1993/64 [zust Call]).Wenn die Antragsgegnerin dem entgegenhalte, bei diesem Gesetzesverständnis hätte der Gesetzgeber wegen der inflationären Entwicklung gleich generell die nachträgliche Wertsicherung von Baurechtsverträgen zulassen können, übersehe sie die weiteren im Gesetz für eine Erhöhung des Bauzinses aufgestellten Erfordernisse, insbesondere die Bestimmung des Artikel römisch III Absatz 5, Ziffer 4, BauRGNov 1990, wonach eine Erhöhung nur möglich sei, wenn nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre. Gerade diese Bestimmung führten die Antragsgegner selbst ins Treffen, wenn sie den Standpunkt vertreten, daß der den Bauberechtigten ohne Nachweis der Bedürftigkeit generell gewährte gestaffelte Nachlaß vom vereinbarten Bauzins nicht aus politischen Überlegungen zwecks fließendem Übergang vom ehemaligen Bestandzins zum höheren Bauzins, sondern zum Zwecke der Umgehung des Wersicherungsverbotes abgeschlossen worden sei. Dem sei entgegenzuhalten, daß eine Beschränkung des Bauzinses der Höhe nach nicht existiert habe und daß mit Rücksicht auf die 80-jährige Vertragsdauer eine nur Teile der Vertragsdauer abdeckende gestaffelte Ermäßigung keiner Wertsicherungsvereinbarung entspreche. Die Gewährung einer Ermäßigung an sich habe bereits der Oberste Gerichtshof als für das Begehren auf Nachholung der Wertsicherungsvereinbarung unschädlich erachtet (WoBl 1993/64 [zust Call]).

Die Vorhersehbarkeit einer Änderung der die Wertsicherung des Bauzinses regelnden gesetzlichen Bestimmungen sei für die Anwendung der BauRGNov 1990 nicht Voraussetzung. Die vom Rekurs zitierte Judikatur zur Änderung der Sachlage könne auf eine Änderung gesetzlicher Bestimmungen mangels vergleichbarer Tatsachengrundlagen nicht angewendet werden. Ebensowenig sei den Antragsgegnern der Beweis gelungen, das der Antragstellerin nach Art III Abs 5 BauRGNov 1990 eingeräumte Recht werde schikanös ausgeübt. Mit dem Vorbringen, die Antragstellerin hätte im Jahr 1964 aus sozialen Erwägungen auf die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel verzichtet, entfernten sie sich von den Feststellungen des Erstgerichtes.Die Vorhersehbarkeit einer Änderung der die Wertsicherung des Bauzinses regelnden gesetzlichen Bestimmungen sei für die Anwendung der BauRGNov 1990 nicht Voraussetzung. Die vom

Rekurs zitierte Judikatur zur Änderung der Sachlage könne auf eine Änderung gesetzlicher Bestimmungen mangels vergleichbarer Tatsachengrundlagen nicht angewendet werden. Ebensowenig sei den Antragsgegnern der Beweis gelungen, das der Antragstellerin nach Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 eingeräumte Recht werde schikanös ausgeübt. Mit dem Vorbringen, die Antragstellerin hätte im Jahr 1964 aus sozialen Erwägungen auf die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel verzichtet, entfernten sie sich von den Feststellungen des Erstgerichtes.

Der Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens sei überhaupt verfehlt. Artikel III BauRGNov 1990 enthalte Übergangsbestimmungen, die dem Baurechtsgeber ein Gestaltungsrecht zur Nachholung der unterlassenen Wertsicherungsvereinbarung einräumten. Die Ausübung dieses Gestaltungsrechtes werde an eine Präklusivfrist gebunden. Diese führe dazu, daß im Vertragsverhältnis zur Frage der Erhöhung des Bauzinses ehestens Klarheit geschaffen wird. Mit Ausübung des Gestaltungsrechtes innerhalb der Präklusivfrist von einem Jahr (Artikel III Abs 7 BauRGNov 1990) sei klar, daß der Baurechtsgeber den Bauzins erhöht. Durch weiteren Zeitverlauf könne sich an der bereits erfolgten Ausübung des Gestaltungsrechtes nichts ändern. Solange also der Baurechtsgeber nicht zum Ausdruck bringe, die Nachholung der unterlassenen Wertsicherung nun doch nicht mehr begehren zu wollen, reiche die rechtzeitige Gerichtsanhängigkeit des Antrages. Es gehe ja nicht wie in § 1497 ABGB darum, der Annahme einer während des Verfahrens weiterlaufenden Verjährung durch Tätigkeit im Verfahren entgegenzuwirken. Das Gericht solle mit feststellendem Beschluß über die Zulässigkeit des begehrten erhöhten Bauzinses entscheiden. Eine abstrakte, vom allenfalls eingeschränkten Begehren der Antragstellerin losgelöste Entscheidung sei nicht denkbar, weil niemandem dienlich. Damit sei der Fall mit jenem vergleichbar, in welchem der Außerstreitrichter in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Höhe des angemessenen, dem Unternehmenserwerber gemäß § 12 a Abs 2 MRG erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzinses prüft. Auch dort unterliege das Erhöhungsbegehren einer Präklusivfrist. Es wäre geradezu absurd, die Berechtigung der Einhebung eines rechtzeitig begehrten, auch in Zukunft erhöhten Hauptmietzinses noch davon abhängig zu machen, daß das Zinsüberprüfungsverfahren über den Feststellungsantrag auch zügig fortgesetzt wird. Im vorliegenden Fall sei das Gestaltungsrecht rechtzeitig ausgeübt worden, ein weiterer Zeitverlauf ändere daran nichts mehr, selbst wenn die Antragstellerin im Verfahren untätig wäre.Der Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens sei überhaupt verfehlt. Artikel römisch III BauRGNov 1990 enthalte Übergangsbestimmungen, die dem Baurechtsgeber ein Gestaltungsrecht zur Nachholung der unterlassenen Wertsicherungsvereinbarung einräumten. Die Ausübung dieses Gestaltungsrechtes werde an eine Präklusivfrist gebunden. Diese führe dazu, daß im Vertragsverhältnis zur Frage der Erhöhung des Bauzinses ehestens Klarheit geschaffen wird. Mit Ausübung des Gestaltungsrechtes innerhalb der Präklusivfrist von einem Jahr (Artikel römisch III Absatz 7, BauRGNov 1990) sei klar, daß der Baurechtsgeber den Bauzins erhöht. Durch weiteren Zeitverlauf könne sich an der bereits erfolgten Ausübung des Gestaltungsrechtes nichts ändern. Solange also der Baurechtsgeber nicht zum Ausdruck bringe, die Nachholung der unterlassenen Wertsicherung nun doch nicht mehr begehren zu wollen, reiche die rechtzeitige Gerichtsanhängigkeit des Antrages. Es gehe ja nicht wie in Paragraph 1497, ABGB darum, der Annahme einer während des Verfahrens weiterlaufenden Verjährung durch Tätigkeit im Verfahren entgegenzuwirken. Das Gericht solle mit feststellendem Beschluß über die Zulässigkeit des begehrten erhöhten Bauzinses entscheiden. Eine abstrakte, vom allenfalls eingeschränkten Begehren der Antragstellerin losgelöste Entscheidung sei nicht denkbar, weil niemandem dienlich. Damit sei der Fall mit jenem vergleichbar, in welchem der Außerstreitrichter in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Höhe des angemessenen, dem Unternehmenserwerber gemäß Paragraph 12, a Absatz 2, MRG erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzinses prüft. Auch dort unterliege das Erhöhungsbegehren einer Präklusivfrist. Es wäre geradezu absurd, die Berechtigung der Einhebung eines rechtzeitig begehrten, auch in Zukunft erhöhten Hauptmietzinses noch davon abhängig zu machen, daß das Zinsüberprüfungsverfahren über den Feststellungsantrag auch zügig fortgesetzt wird. Im vorliegenden Fall sei das Gestaltungsrecht rechtzeitig ausgeübt worden, ein weiterer Zeitverlauf ändere daran nichts mehr, selbst wenn die Antragstellerin im Verfahren untätig wäre.

Die Bestimmung des Artikel III Abs 5 BauRGNov 1990 sei - entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin - auch nicht verfassungsrechtlich bedenklich. Sie lasse bei dem hier unterstellten (von der Antragsgegnerin allerdings abgelehnten) Verständnis keine Bedenken im Sinne des Legalitätsprinzips aufkommen, wie der Oberste Gerichtshof bereits in der zu MietSlg 45/28 veröffentlichten Entscheidung (5 Ob 86/93) ausgeführt habe, und verletze auch nicht das Gleichheitsgebot (5 Ob 2128/96v). Die Zulassung einer Wertsicherungsvereinbarung durch die BauRGNov 1990 könne nicht gleichheitswidrig sein, wenn es nun den Baurechtsberechtigten freistehe, Wertsicherungsvereinbarungen zu treffen und im konkreten Fall festgestelltermaßen eine derartige Vereinbarung getroffen worden wäre, wäre sie

zulässig gewesen. Auch das Argument, daß das Baurecht mit Verlauf der Zeit weniger wert werde, ändere an dieser Einschätzung nichts. Durch die Wertsicherungsvereinbarung bleibe im Einklang mit der Gebrauchsmöglichkeit des Baurechtsberechtigten der innere Geldwert des Bauzinses erhalten.Die Bestimmung des Artikel römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 sei - entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin - auch nicht verfassungsrechtlich bedenklich. Sie lasse bei dem hier unterstellten (von der Antragsgegnerin allerdings abgelehnten) Verständnis keine Bedenken im Sinne des Legalitätsprinzips aufkommen, wie der Oberste Gerichtshof bereits in der zu MietSlg 45/28 veröffentlichten Entscheidung (5 Ob 86/93) ausgeführt habe, und verletze auch nicht das Gleichheitsgebot (5 Ob 2128/96v). Die Zulassung einer Wertsicherungsvereinbarung durch die BauRGNov 1990 könne nicht gleichheitswidrig sein, wenn es nun den Baurechtsberechtigten freistehe, Wertsicherungsvereinbarungen zu treffen und im konkreten Fall festgestelltermaßen eine derartige Vereinbarung getroffen worden wäre, wäre sie zulässig gewesen. Auch das Argument, daß das Baurecht mit Verlauf der Zeit weniger wert werde, ändere an dieser Einschätzung nichts. Durch die Wertsicherungsvereinbarung bleibe im Einklang mit der Gebrauchsmöglichkeit des Baurechtsberechtigten der innere Geldwert des Bauzinses erhalten.

Auch die Ausführungen über einen Verstoß des Gesetzgebers gegen die Unverletzlichkeit des Eigentumsrechtes (Art 5 StGG) überzeugten nicht. Wenngleich den Antragsgegnern darin zu folgen sei, daß auch Vermögenswerte Privatrechte vom Schutz des Art 5 StGG umfaßt seien und auch bloße Eigentumsbeschränkungen einen Eingriff darstellen könnten, erstrecke sich jedoch auch darauf der im zweiten Satz des genannten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt. Demnach könne der Gesetzgeber verfassungsrechtlich einwandfrei Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berühre oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstoße, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liege und nicht unverhältnismäßig sei. Der Gesetzgeber strebe mit Art III BauRGNov 1990 die Aufrechterhaltung eines fairen Ausgleichs zwischen der Leistung der Antragstellerin und dem vereinbarten Wert der Gegenleistung der Antragsgegner an, der sich im hypothetischen Willen der Parteien bei Vertragsschluß orientiere. Auch in dieser Hinsicht bestünden daher keine verfassungsmäßigen Bedenken.Auch die Ausführungen über einen Verstoß des Gesetzgebers gegen die Unverletzlichkeit des Eigentumsrechtes (Artikel 5, StGG) überzeugten nicht. Wenngleich den Antragsgegnern darin zu folgen sei, daß auch Vermögenswerte Privatrechte vom Schutz des Artikel 5, StGG umfaßt seien und auch bloße Eigentumsbeschränkungen einen Eingriff darstellen könnten, erstrecke sich jedoch auch darauf der im zweiten Satz des genannten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt. Demnach könne der Gesetzgeber verfassungsrechtlich einwandfrei Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berühre oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstoße, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liege und nicht unverhältnismäßig sei. Der Gesetzgeber strebe mit Art römisch III BauRGNov 1990 die Aufrechterhaltung eines fairen Ausgleichs zwischen der Leistung der Antragstellerin und dem vereinbarten Wert der Gegenleistung der Antragsgegner an, der sich im hypothetischen Willen der Parteien bei Vertragsschluß orientiere. Auch in dieser Hinsicht bestünden daher keine verfassungsmäßigen Bedenken.

Die Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Anwendung des § 1497 ABGB auf Verfahren, die innerhalb der einjährigen Präklusivfrist des Art III Abs 7 BauRGNov 1990 eingeleitet wurden, Judikatur des Obersten Gerichtshofes fehle.Die Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zur Anwendung des Paragraph 1497, ABGB auf Verfahren, die innerhalb der einjährigen Präklusivfrist des Art römisch III Absatz 7, BauRGNov 1990 eingeleitet wurden, Judikatur des Obersten Gerichtshofes fehle.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß des Rekursgerichtes abzuändern und den Antrag ab- bzw zurückzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die von den Revisionsrekurswerbern vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Art III Abs 5 und 6 BauRGNov 1990 können nicht geteilt werden. Der bundesverfassungsgesetzliche Eigentumsschutz beruht heute auf

Art 5 StGG und Art 1 1. ZP-MRK. Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinn sind alle Vermögenswerte und Privatrechte (Öhlinger, Verfassungsrecht3, Wien 1997 Rz 2. 13. 2), unter den verfassungsgesetzlichen Eigentumsbegriff fallen daher neben dem Eigentum an körperlichen Sachen auch Bestandrechte (VfSlg 1667, 5499, 7160, 10.322 ua). Nach der neueren Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 12.227; VfGH 12.6.1996, G 1300/95; 13.6.1996, G 1395/95) schützt die verfassungsgerichtliche Eigentumsgarantie auch die Privatautonomie schlechthin, im besonderen das Recht zum Abschluß privatrechtlicher Verträge. Wohl gilt der erste Satz des Art 5 StGG ebenso für Eigentumsbeschränkungen, auf die sich allerdings auch der im zweiten Satz des zitierten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt erstreckt: Der Gesetzgeber kann daher verfassungsrechtlich einwandfrei Eigentumsbe-schränkungen verfügen, soferne dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unverläßlichkeit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (VfSlg 9911; 10.081, 11.019). Einen solchen unzulässigen Eingriff glauben die Antragsgegner in der vom Gesetzgeber in Art III Abs 5 BauRGNov 1990 geschaffenen Möglichkeit zu erkennen, durch Eingriff in bestehende Verträge Entgeltserhöhungen in Form von Wertsicherungen, die ursprünglich nicht verveinbart waren bzw vereinbart werden konnten, einzufügen. Die Antragsgegner übersehen hiebei die Bestimmung des Art III Abs 5 Z 4 BauRGNov 1990, wonach - neben den kumulativ erforderlichen Voraussetzungen der Z 1 bis 3 leg cit - das Verlangen nach einer Wertsicherung nur dann berechtigt ist, wenn nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre, wenn sie zulässig gewesen wäre. Maßgebend für eine Erhöhung ist daher der seinerzeitige hypothetische Parteiwille, an den die Bauzinsvereinbarung angepaßt werden soll (AB 1264 der Beil 17. GP, 3). Art III Abs 5 BauRGNov 1990 stellt daher nicht den von den Antragsgegnern vorgebrachten Eingriff in die Privatautonomie dar, sondern ermöglicht eine Korrektur des Vertrages in der Form, wie ihn die seinerzeitigen Vertragspartner abgeschlossen hätten, wäre dem nicht das gesetzliche Verbot einer Wertsicherungsklausel entgegengestanden. Die von den Antragsgegnern in Zweifel gezogene Norm widerspricht daher nicht der Privatautonomie, sondern beseitigt nachträglich eine Beschränkung derselben. Schon das Fehlen einer Enteignung oder Eigentumsbeschränkung im Sinne der Art 5 StGG und Art 1 1. ZP-MRK macht die weitere Prüfung entbehrlich, ob die gesetzliche Regelung nicht ohnehin auch im Allgemeininteresse eine weitere verfassungsgesetzliche Deckung findet.Die von den Revisionsrekurswerbern vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Art römisch III Absatz 5 und 6 BauRGNov 1990 können nicht geteilt werden. Der bundesverfassungsgesetzliche Eigentumsschutz beruht heute auf Artikel 5, StGG und Artikel eins, 1. ZP-MRK. Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinn sind alle Vermögenswerte und Privatrechte (Öhlinger, Verfassungsrecht3, Wien 1997 Rz 2. 13. 2), unter den verfassungsgesetzlichen Eigentumsbegriff fallen daher neben dem Eigentum an körperlichen Sachen auch Bestandrechte (VfSlg 1667, 5499, 7160, 10.322 ua). Nach der neueren Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 12.227; VfGH 12.6.1996, G 1300/95; 13.6.1996, G 1395/95) schützt die verfassungsgerichtliche Eigentumsgarantie auch die Privatautonomie schlechthin, im besonderen das Recht zum Abschluß privatrechtlicher Verträge. Wohl gilt der erste Satz des Artikel 5, StGG ebenso für Eigentumsbeschränkungen, auf die sich allerdings auch der im zweiten Satz des zitierten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt erstreckt: Der Gesetzgeber kann daher verfassungsrechtlich einwandfrei Eigentumsbe- schränkungen verfügen, soferne dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unverläßlichkeit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (VfSlg 9911; 10.081, 11.019). Einen solchen unzulässigen Eingriff glauben die Antragsgegner in der vom Gesetzgeber in Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 geschaffenen Möglichkeit zu erkennen, durch Eingriff in bestehende Verträge Entgeltserhöhungen in Form von Wertsicherungen, die ursprünglich nicht verveinbart waren bzw vereinbart werden konnten, einzufügen. Die Antragsgegner übersehen hiebei die Bestimmung des Art römisch III Absatz 5, Ziffer 4, BauRGNov 1990, wonach - neben den kumulativ erforderlichen Voraussetzungen der Ziffer eins bis 3 leg cit - das Verlangen nach einer Wertsicherung nur dann berechtigt ist, wenn nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre, wenn sie zulässig gewesen wäre. Maßgebend für eine Erhöhung ist daher der seinerzeitige hypothetische Parteiwille, an den die Bauzinsvereinbarung angepaßt werden soll (AB 1264 der Beil 17. GP, 3). Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 stellt daher nicht den von den Antragsgegnern vorgebrachten Eingriff in die Privatautonomie dar, sondern ermöglicht eine Korrektur des Vertrages in der Form, wie ihn die seinerzeitigen Vertragspartner abgeschlossen hätten, wäre dem nicht das gesetzliche Verbot einer Wertsicherungsklausel entgegengestanden. Die von den Antragsgegnern in Zweifel gezogene Norm widerspricht daher nicht der Privatautonomie, sondern beseitigt

nachträglich eine Beschränkung derselben. Schon das Fehlen einer Enteignung oder Eigentumsbeschränkung im Sinne der Artikel 5, StGG und Artikel eins, 1. ZP-MRK macht die weitere Prüfung entbehrlich, ob die gesetzliche Regelung nicht ohnehin auch im Allgemeininteresse eine weitere verfassungsgesetzliche Deckung findet.

Der Oberste Gerichtshof sieht sich daher nicht veranlaßt, die Bestimmung des Art III Abs 5 BauRGNov 1990 einer Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof zuzuführen.Der Oberste Gerichtshof sieht sich daher nicht veranlaßt, die Bestimmung des Art römisch III Absatz 5, BauRGNov 1990 einer Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof zuzuführen.

Im Rahmen der Rechtsrüge bringen die Antragsteller vor, daß entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes die Bestimmung des § 1497 ABGB auch auf die Frist des Art III Abs 7 BauRGNov 1990 anzuwenden sei und demzufolge nicht nur die rechtzeitige Geltendmachung eines Gestaltungsrechtes durch Anbringen des Antrages bei Gericht, sondern auch die gehörige Verfahrensfortsetzung erforderlich sei. Letzteres habe die Antragstellerin jedoch verabsäumt, indem sie aufgrund von Umständen, die nur in ihrer Sphäre gelegen seien, einen Fortsetzungsantrag erst nach Verstreichen einer Frist von mehr als drei Monaten ab Ende der gesetzlichen Mindestfrist für das Ruhen des Verfahrens gestellt habe. Der Anspruch der Antragstellerin sei daher präkludiert.Im Rahmen der Rechtsrüge bringen die Antragsteller vor, daß entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes die Bestimmung des Paragraph 1497, ABGB auch auf die Frist des Art römisch III Absatz 7, BauRGNov 1990 anzuwenden sei und demzufolge nicht nur die rechtzeitige Geltendmachung eines Gestaltungsrechtes durch Anbringen des Antrages bei Gericht, sondern auch die gehörige Verfahrensfortsetzung erforderlich sei. Letzteres habe die Antragstellerin jedoch verabsäumt, indem sie aufgrund von Umständen, die nur in ihrer Sphäre gelegen seien, einen Fortsetzungsantrag erst nach Verstreichen einer Frist von mehr als drei Monaten ab Ende der gesetzlichen Mindestfrist für das Ruhen des Verfahrens gestellt habe. Der Anspruch der Antragstellerin sei daher präkludiert.

Der erkennende Senat geht, wie er bereits implizite zu der zu5 Ob 93/97f ergangenen Entscheidung ausgesprochen hat, von der Anwendbarkeit des § 1497 ABGB auf die fragliche Präklusivfrist aus. Hiezu hat der erkennende Senat auch in seiner Entscheidung 5 Ob 115/97s erwogen:Der erkennende Senat geht, wie er bereits implizite zu der zu5 Ob 93/97f ergangenen Entscheidung ausgesprochen hat, von der Anwendbarkeit des Paragraph 1497, ABGB auf die fragliche Präklusivfrist aus. Hiezu hat der erkennende Senat auch in seiner Entscheidung 5 Ob 115/97s erwogen:

"Der Grund

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at