

Langenzersdorf, am 23. Juni 2010

Pächter klagen das Stift – zweite Tagsatzung vom 15. Juni 2010

Rund drei Monate nach der ersten Verhandlung vom 16. März 2010 fand am 15. Juni 2010 am Bezirksgericht Korneuburg die zweite Tagsatzung zur Feststellungsklage des Ehepaares Bruny gegen das Chorherrenstift Klosterneuburg statt

Wie schon in der Notiz vom 17. März 2010 ausgeführt, beantragen die Kläger, das Gericht möge per Urteil feststellen, dass es sich - vereinfacht ausgedrückt - bei ihrem Bestandvertrag aus dem Jahre 1970 **um ein unbefristetes Bestandverhältnis** handelt, auf das das Mietrechtsgesetz analog anzuwenden ist. Dadurch kommen dessen **Kündigungsschutz-Bestimmungen** sowie **die Möglichkeit des Eintritts bestimmter Angehöriger in den Vertrag** (auch ohne Zustimmung des Stiftes) unter den im MRG genannten Bedingungen zur Anwendung. Der **Bestandgeber ist dadurch auch nicht berechtigt**, im Falle eines solchen Eintrittes **den Bestandzins anzuheben**.

Auf die in der vorigen Verhandlung noch dringend empfohlenen Vergleichsverhandlungen wurde nicht mehr eingegangen. Sie haben de facto nicht stattgefunden.

Im Zuge der Verhandlung wurde insbesondere das Beweisverfahren durch die Vernehmung von fünf weiteren Zeugen fortgesetzt: Auf Seiten der Pächter (richtig wäre „Mieter“) waren das die Unternehmensberaterin Elisabeth Weidenthaler, der Rechtsanwalt Dr. Herwig Ernst und der Generalanwalt der Generalprokuratur Dr. Erich Weiß. Von Seiten des Stiftes wurden Dr. Andreas Leiss, Leiter der Immobilien-Verwaltung und Dr. Walter Simek, Kämmerer und somit oberster geistlicher Leiter des gesamten wirtschaftlichen Betriebes des Stiftes, vernommen.

Die befragten Bestandnehmer, die durchwegs ähnliche Verträge wie die Kläger besitzen, sagten übereinstimmend – sinngemäß – aus, dass sie den „Horror-Vertrag“ nur im Vertrauen auf die kirchliche Institution, die anscheinend aus internen Gründen solche Klauseln benötigte und im Vertrauen auf die mündlichen Zusagen ihrer Verhandlungspartner abgeschlossen haben.

Es wurde ihnen damals zugesichert, dass man die – aus kirchenrechtlichen Gründen – formal bloß fünfjährigen Verträge immer wieder verlängern wird, dass eine Weitergabe an die Kinder möglich sein wird und dass bei Erreichen des Pensionsalters ein Kauf zu einem moderaten Preis angeboten werden wird. Durch diese in Aussicht gestellte Kauf-Möglichkeit seien alle nachteiligen Nebenbedingungen praktisch irrelevant erschienen.

Alle drei Bestandnehmer bzw. Bestandnehmerinnen haben die letzte Vertragsverlängerung mit der Begründung, dass sie ohnehin über einen unbefristeten Vertrag verfügen, nicht mehr unterschrieben.

Die Zeugin Weidenthaler berichtete, dass ihrer Mutter nach dem Ableben des Gatten ein neuer, schlechterer Vertrag vorgelegt wurde, obwohl sie sogar Mitmieterin war. Sie als Sachwalterin ihrer Mutter habe den Vertrag aber nicht unterschrieben.

Auch die Vertreter des Stiftes bestätigten in ihrer Aussage, dass den Bestandnehmern durchwegs mündlich zugesichert worden war, die Fünfjahres-Verträge immer wieder zu den gleichen Bedingungen zu verlängern. Das sei auch immer eingehalten worden und es sei auch noch nie verlangt worden, ein Haus abzureißen, wenn es intakt war. Der in den Nachträgen angeführte neue Zins war bloß der an den Lohnindex der Bau-Hilfsarbeiter vertragsgemäß angepasste Zins.

Aussagen der Bestandnehmer, wonach ursprünglich von Seiten des Stiftes kirchenrechtlich zwingende Gründe für die Notwendigkeit der Fünfjahresverträge behauptet worden seien, versuchte der Richter durch Fragen an Dr. Leiss abzuklären: „Warum haben Sie zuletzt den neuen Pächtern unbefristete Verträge gegeben, aber die Altpächter immer wieder Nachträge unterschreiben lassen, was doch auch mit Kosten verbunden ist?“

Dr. Leiss sagte dazu aus, dass inzwischen unbefristete Verträge – mit erhöhtem Zins - flächendeckend angeboten wurden. Zur Frage nach den kirchenrechtlichen Hintergründen meinte er bloß: „Heute ist es völlig unbestritten, dass unbefristete Verträge gegeben werden ...“.

Kauf-Zusagen könne es nach Aussage beider Vertreter des Stifts keine gegeben haben. Jeder Verkauf einer Liegenschaft sei vom Kapitel zu genehmigen und man könne dessen zukünftige Entscheidungen ja nicht vorhersehen. 1997 oder 1998 hat das Kapitel auch tatsächlich beschlossen, im Gegensatz zur früheren Praxis keinen Grundstücks-Verkäufen mehr zuzustimmen, wodurch auch keine weiteren Verkaufs-Angebote mehr erstellt wurden.

Zur Frage des Regel-Pachtzinses wusste Dr. Simek bloß zu berichten, dass dieser von der Immobilien-Abteilung vorgeschlagen und von ihm genehmigt werde.

Dr. Leiss erklärte dazu, dass bei einem Verkauf des Hauses an Fremde ein neuer Bestandvertrag mit dem so genannten Regel-Pachtzins angeboten wird. Die Regelpacht orientiert sich an 3% p.a. des Verkehrswertes des Bodens, der derzeit für Neuabschlüsse in Langenzersdorf mit ca. 240,- bis 260,- €/m² angenommen wird. Bei Angehörigen kommen verschiedene Nachlässe zur Anwendung.

Dr. Leiss behauptete auch, der entsprechende Marktwert betrage 4,5 bis 5%!

Das wirkt völlig abgehoben, weil bereits ein wertgesicherter Zins von 3% p.a., noch dazu im Bereich des geförderten Wohnbaus, außerordentlich hoch erscheint - im Schriftsatz des stiftlichen Rechtsanwaltes ist immerhin von 2% die Rede.

Ein Bodenzins von 5% würde bedeuten, dass man in Langenzersdorf allein für die Bodenmiete fast 1.000,- € monatlich an das Stift entrichten müsste – für das Wohnen im selbst errichteten Haus auf

einem selbst aufgeschlossenen Grundstück. Und jährlich wächst dieser Betrag im selben Ausmaß wie die Löhne von Bauarbeitern.

Der Leiter der Immobilien-Abteilung und mit ihm der Kämmerer und der Probst des Stiftes verwechseln hier offenbar die erzielbaren Brutto-Erträge von Wohnobjekten mit den Erträgen aus einer reinen Boden-Vermietung, bei der oft mit einem Realzins von ca. 1% p.a. das Auslangen gefunden wird. Aus der Wohnungsmiete müssen – im Gegensatz zum Bodenzins – bestimmte Reparatur-Arbeiten am Gebäude, Generalsanierungen, höhere Leerstände und zusätzliche Risiken finanziert werden. Langfristig sehr vorteilhaft wirkt sich bei der stiftlichen Bodenmiete auch deren Wertsicherung gemäß dem Lohnindex der Bau-Hilfsarbeiter aus. Gegenüber einer Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex, was bei Wohnungsmieten üblich ist, hat das während der gegenständlichen Vertragsdauer zu einer mehr als doppelt so hohen Miete geführt. (Die Miete stieg binnen dieser vierzig Jahre auf das 9,7-fache statt auf das 4,1-fache gemäß VPI!)

Im Zuge der Vernehmungen wurde auch kurz auf die vertragliche Regelung eingegangen, wonach das Stift bereit ist, mit einem dem Stift genehmen Erwerber des Hauses einen Bestandvertrag zu den „stiftlichen Bedingungen“ abzuschließen.

Die Klägerin sagte aus, sie habe diesen Passus von Anfang an so verstanden, dass diese „stiftlichen Bedingungen“ diejenigen sein müssten, die in ihrem Vertrag stehen oder es müssten zumindest Bedingungen sein, die im Wesentlichen damit übereinstimmen. „Es kann doch nicht sein, dass das Stift nach vierzig Jahren völlig neue Bedingungen frei erfindet und dass es dann für unsere Kinder derartige Erhöhungen gibt!“ Oder dass die Häuser praktisch unverkäuflich werden. Die Wertanpassung geschieht ja ohnehin in einem besonders großzügigen Ausmaß nach dem Lohnindex der Bau-Hilfsarbeiter.

Dr. Simek wusste dazu wenig zu sagen. Ob es vorformulierte Regeln dafür gibt, wusste er nicht. „Nach Hausverstand beurteilt kann ein anderer Vertragspartner einsteigen, zu den stiftlichen Bedingungen, die dann auch fallweise eine Anhebung betreffen“.

Das Beweisverfahren wurde somit abgeschlossen.

Der junge Richter, dessen sachkundige und ruhige Verhandlungsführung von den Zuhörern sehr positiv empfunden wurde, schloss die Verhandlung mit den Worten:

„Das Urteil wird im Laufe des Sommers ergehen – so Gott will!“

Rudolf Klenk

Dr. Rudolf Klenk
Schottengasse 3a / II
A-1010 WIEN
rudolf.klenk@gmail.com