

## **Persönliche Anmerkungen zur Regelpacht und zu einem 60J-Muster-Bestandvertrag des Stiftes Klosterneuburg**

### **Zusammenfassung:**

Abhängig von den jeweils gewählten Annahmen beträgt der Kapitalwert von 60 wertgesicherten Jahres-Zinszahlungen gemäß Muster-Bestandvertrag unter Anwendung einer „Regelpacht“ von € 9,29 pro m<sup>2</sup> zwischen etwa 263,- und 336,- Euro pro m<sup>2</sup> Bauland. Das ist mehr als der heutige Verkehrswert (Marktwert) solcher Grundstücke in **Langenzersdorf**, der selbst laut Aussage von Vertretern des Stiftes zwischen 240,- und 260,- Euro pro m<sup>2</sup> liegen soll.

**Obwohl man also während der Vertragslaufzeit eine Reihe von wesentlichen Einschränkungen gegenüber einem Kauf des Bauplatzes akzeptieren muss, zahlt man – über 60 Jahre verteilt – einen höheren Gegenwert an das Stift, als dies bei einem sofortigen Kauf der Fall wäre.** Eine Bausparkassen-Finanzierung würde übrigens einen ähnlichen Kapitalwert ergeben wie eine „Barzahlung“ des Kaufpreises.

**Der wesentlichste Unterschied ist jedoch, dass dem Bestandnehmer – im Gegensatz zum Kauf – nach Ablauf der 60 Jahre und Zahlung von mehr als dem Marktwert des Grundstückes dieses nicht gehört! Es gehört weiterhin dem Stift** und man ist dann, nach 60 Jahren, noch dazu dem Wohlwollen des Stiftes gemäß Vertrag weitgehend ausgeliefert, weil man mit dem Stift einen neuen Bestandzins „ausverhandeln“ muss !!!

### **Allgemeine Bemerkungen zum 60J-Mustervertrag:**

Der beiliegende Muster-Vertrag, den der Vereinsobmann vor einiger Zeit von der Gemeinde erhielt, wird in dieser (oder ähnlicher?) Form angeblich vom Stift bei **Neuvermietungen** angeboten und zwar insbesondere dann, wenn die Gemeinde die Bürgschaft für Wohnbauförderungs-Darlehen übernehmen soll.

Der Vertrag ist für einen relativ langen Zeitraum mit vergleichsweise hoher Rechtssicherheit ausgestattet – allerdings bei einem hohen Mietzins. Die erste Generation der Hausbesitzer ist gut abgesichert, aber (s.u.) bei der zweiten Generation trifft das schon viel weniger zu, weil der Zeitpunkt näher rückt, zu dem man sich wieder in der Hand der künftigen Chorherren befindet. Dieser Umstand wird schon lange vor Ablauf der 60 Jahre auch den Marktwert des Hauses deutlich nach unten drücken.

**Es besteht** - unter normalen Umständen - ein **Kündigungsverzicht des Stiftes für die Dauer von 60 Jahren** und während dieses Zeitraums de facto das **Recht auf Weitergabe dieses Mietvertrages**. Während dieser Periode wird auch die Höhe der (VPI-wertgesicherten) Miete garantiert, was angesichts der hohen „Regelpacht“ allerdings kein besonderes Entgegenkommen darstellen dürfte.

**Es fehlt jedoch** eine für den Hausbesitzer **fair ausgestaltete Abschluss-Regelung** zum Ende der 60 Jahre und es fehlt eine **Kaufoption**, die einerseits generell wünschenswert wäre und andererseits für viele, in Zukunft vielleicht auftretende Probleme einen geeigneten Ausweg darstellen könnte.

Manche Vertragspunkte sollten auch – meines Erachtens - durch einen wirklichen Experten nochmals überprüft werden: z.B. erscheinen die Bestimmungen, die den **Übertragungsvorgang** beim Wechsel des Hauseigentümers regeln, teilweise unklar und auch die Sicherstellung der **Qualifizierung als Superädifikat** könnte fraglich sein.

Abgesehen von einer geringeren jährlichen Belastung während der ersten Jahre weist also der Bestandvertrag gegenüber einem gekauften Bauplatz kaum Vorteile auf. Man ist auch ewig auf die Zustimmung des Stiftes zu jeglicher Bauführung angewiesen und es wird dem Bestandnehmer eine Reihe von – allerdings anscheinend unwesentlichen – weiteren Verpflichtungen, Bedingungen und Verantwortlichkeiten überbunden.

### **Kapitalwert des Bestandzinses von 60 Jahren:**

Die oben genannten Nachteile einer Bestandnahme im Vergleich zum Kauf eines Bauplatzes könnte man noch in Kauf nehmen, wenn der Preis entsprechend günstig wäre. Das trifft aber bei der angeblich vorgesehenen „Regelpacht“ nicht zu, wie die folgende Vergleichs-Rechnung zeigt:

Dabei wird mittels einer Standard-Rechnung der heutige Kapitalwert der Regelpacht bei einer Dauer von 60 Jahren unter verschiedenen Annahmen ermittelt und mit einer sofortigen Kaufpreis-Zahlung verglichen. Der Einfachheit halber nimmt man für den gesamten Zeitraum eine gleichbleibende jährliche Inflationsrate (VPI) an und einen gleichbleibenden „Diskontierungszinssatz“, der zur Aufzinsung bzw. Abzinsung aller Zahlungen auf den heutigen Tag (Diskontierungszeitpunkt) anzuwenden ist. Die Rechnung beruht auf der so genannten „Kapitalwert-Methode“, eine der Varianten der „Cashflow-Analyse“, die ich hier aber nicht näher beschreiben kann. Die allfällige Auswirkung von Steuern wird nicht berücksichtigt. (Bei Bedarf könnte ich später eine umfassendere, vergleichende Analyse der verschiedenen Varianten, einen Bauplatz zu beschaffen, erstellen und auch die Methodik näher erläutern.)

#### **Annahme A (40J-Durchschnitt):**

Wie in meinen Unterlagen zum Thema „Realzins“ ersichtlich, betrug die durchschnittliche Steigerung der Verbraucherpreise während der 40 Jahre von Anfang 1970 bis Ende 2009 **3,76%** und die durchschnittliche Sekundärmarktrendite („geometrisches Mittel“) für Bundesanleihen betrug in diesem Zeitraum **6,70%**.

Man nehme nun an, dass auch in Zukunft die VPI-Steigerung und damit die jährliche Steigerung der – zu Jahresbeginn fälligen - Zinszahlungen 3,76% betragen wird und ermittle dann denjenigen Kapitalbetrag, der heute am Konto liegen müsste, damit bei einer Verzinsung dieses Betrages mit dem „Diskontierungs-Zinssatz“ von 6,70% p.a. (Zinseszins) die jeweiligen künftigen Zinszahlungen geleistet werden können. Aus den entsprechenden Formeln errechnet sich dann der heutige Kapitalwert „K“ von solchen 60 künftigen Jahresraten „R“ als das 28,32 fache von R:

$$K = R \times 28,32$$

Für „R“ in Höhe der Regelpacht von (angeblich) €9,29 pro m<sup>2</sup> ergibt das einen Kapitalwert von

$$\mathbf{€263,-- \text{ pro m}^2}$$

Dieser Betrag müsste also heute - trotz der angenommenen hohen Verzinsung von 6,70% - pro m<sup>2</sup> aufs Konto gelegt werden, um die 60 gemäß VPI wertgesicherten Zins-Zahlungen leisten zu können.

#### **Annahme B (10J-Durchschnitt):**

Während der letzten 10 Jahre ergab sich eine durchschnittliche VPI-Steigerung um **1,99%** und ein durchschnittlicher SMR-Zinssatz von **3,94%**. Daraus folgt

$$K = R \times 36,19$$

$$\rightarrow \mathbf{€336,-- \text{ pro m}^2}$$

#### **Annahme C („Modell-Annahmen“):**

Aus den unterschiedlichsten Ergebnissen wurden als Modell-Annahmen **2,5%** für den VPI und **5,0%** für den Zinssatz hergeleitet. Daraus ergäbe sich für 60 wertgesicherte Jahres-Zinszahlungen:

$$K = R \times 32,11$$

$$\rightarrow \mathbf{€298,-- \text{ pro m}^2}$$

**Zusatz:** Für den Fall einer Wertsicherung nach dem kollektivvertraglichen **Bauhilfsarbeiter-Lohn** würden die entsprechenden Kapitalwerte natürlich noch **wesentlich höher** liegen, dies ist jedoch im vorliegenden Mustervertrag nicht vorgesehen.

**Beilage:** Bestandvertrag Einfamilienhaus (Muster)