

AKTENVERMERK

Korneuburg, 26.05.2009 / Dr.HE. / R
Unser Zeichen: 1068/05

Betrifft: PÄCHTERVEREIN – STIFT

Überlegungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Befristung in den Bestandverträgen Stift Klosterneuburg Zeitraum 01.01.1982 bis 31.12.2001.

Diese Verträge enthalten als Vertragszweck die Errichtung eines Einfamilienhauses, Vertragsgrundlage ist weiters, ein solches Bauwerk auch innerhalb angemessener Frist zu errichten ("Bauzwang") sowie weiters die Verpflichtung, dieses Bauwerk nach Ablauf der Vertragsdauer auf eigene Kosten zu entfernen, dies bei einer Befristung von in den meisten Fällen 5 oder 10 Jahren an.

Darüber hinaus existiert in den meisten Fällen die bei Vertragsabschluss seitens des Stiftes Klosterneuburg abgegebene mündliche Zusage der Vertragsverlängerung, sohin von der Befristung keinen Gebrauch zu machen, sowie die schriftliche Zusage des Stiftes Klosterneuburg in Rundschreiben an die Pächter, worin angeführt ist, dass selbst bei Wirksamkeit der Befristung der Pachtvertrag immer wieder verlängert werde, solange sich an den Vertragspartnern nichts ändert.

Wie bereits durch Professor Dr.Würth festgehalten, setzt eine zulässige Befristung Nachstehendes voraus:

einen unbedingten Endtermin;

die von vornherein festgelegte Festsetzung dieses Endtermins durch Datum oder Fristablauf;
die Schriftform.

Die mündliche und schriftliche Zusage des Stiftes Klosterneuburg, befristete Verträge immer wieder zu verlängern, solange sich an den Vertragsparteien nichts ändert schließt meines Erachtens die für die wirksame Vereinbarung einer Befristung erforderliche Festlegung eines unbedingten Endtermines aus. Ein unbedingter Endtermin ist meines Erachtens nur dann gegeben, wenn nicht gleichzeitig die Zusage abgegeben wird, den jeweiligen Bestandvertrag immer wieder zu verlängern, solange sich an den Vertragsparteien nichts ändert.

Auf die bloß mündliche Zusage des Stiftes auf Vertragsverlängerung ist jedenfalls wirksam, da derartige Erklärungen nach den einschlägigen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes auch formlos abgegeben werden können und nicht auf die Schriftform beschränkt werden können.

Aus meiner Sicht ist es daher erforderlich, das Stift Klosterneuburg bei anstehenden Vertragsverlängerungen darauf hinzuweisen, dass die vereinbarte Befristung an sich unwirksam ist (Unterfertigung mit Vorbehalt, dass nach Ansicht des jeweiligen Pächters die Befristung unwirksam war bzw ist).

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern - wie sie das Stift Klosterneuburg verwendet - enthaltene Vertragsbestimmung ist nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung der Umstände des Falles einen Vertragsteil gröblich benachteiligt.

Diese gröbliche Benachteiligung sehe ich darin, dass im Falle der Zulässigkeit der Befristung der Pächter nach Vertragsablauf gezwungen werden könnte, sein Einfamilienhaus wieder auf eigene Kosten abzutragen. Dadurch würden die in vielen Fällen auch unter Zuhilfenahme von Darlehen getätigten Investitionen klarerweise auf einen Schlag vernichtet werden.

Nach herrschender Ansicht sind unerlaubte Vertragsbestimmungen, insbesondere solche, wodurch ein Vertragsteil gröblich benachteiligt wird nicht gänzlich nichtig, sondern es hat eine sogenannte "geltungserhaltende Reduktion" stattzufinden. Nachdem die seitens des Stifters Klosterneuburg verwendete Klausel über die Befristung meines Erachtens offenkundig die Grenzen des zulässigen überschreitet, ist das Stift Klosterneuburg in seinem Vertrauen auf diese vereinbarte Klausel nicht schutzwürdig und diese Klausel meines Erachtens daher zur Gänze nichtig. In solchen Fällen tritt anstelle dieser unzulässigen Vertragsklausel das dispositiven Recht bzw die ergänzende Vertragsauslegung.

Diese Vertragsauslegung kann im Hinblick auf den Vertragszweck, nämlich die Errichtung des Einfamilienhauses den Wegfall der Befristung des Bestandvertrages oder zumindest dessen Befristung auf die geplante Nutzung des Einfamilienhauses bedeuten.

Aus den angeführten Gründen bin ich persönlich der Meinung, dass die Befristungen in den Bestandverträgen, abgeschlossen im Zeitraum nach dem 31.12.1981 und vor dem 01.01.2002 nicht zulässig sind.