

Langenzersdorf, am 17. März 2010

Pächter aus Langenzersdorf klagen nun das Chorherrenstift Klosterneuburg

Am 16. März 2010 fand am Bezirksgericht Korneuburg der erste Verhandlungstermin zur Feststellungsklage des Ehepaars Bruny gegen das Chorherrenstift Klosterneuburg statt.

Im Zuge dieses Rechtsstreits soll die Frage geklärt werden, ob das Ehepaar Bruny und in Folge dessen ein erheblicher Teil der Mieter von Baugründen des Stiftes wegen der „analogen Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes“ einem ähnlichen Mieterschutz unterliegen wie Mieter von Altwohnungen. Dies würde in vielen Fällen helfen, die zunehmende Tendenz des Stiftes zur Gewinn-Maximierung auf Kosten seiner Bestandnehmer durch die einseitige Auslegung der Bestandverträge einzudämmen.

Der Richter, Mag. Gert Lauermann, richtete zu Beginn der Verhandlung **einen eindringlichen Appell** an die Parteien, nach einem für beide Seiten gangbaren Kompromiss zu suchen. Das könnte z.B. in Form eines Vertragsgerüsts gelingen, das auf der jetzigen Rechtslage aufsetzt und sinnvolle individuelle Varianten für einzelne Teilaspekte, wie Weitergaberecht, Kaufoption oder Befristung zulässt. Das wird sich konsequenter Weise auch auf die Höhe des Bestandszinses auswirken.

Damit könnte der höchst komplizierte, aufwändige und für beide Seiten riskante Rechtsstreit vermieden werden, der - nebenbei bemerkt - viele der anstehenden Probleme ohnehin nicht zu lösen vermag. Sehr problematisch erscheint überhaupt die rechtliche Beurteilung der Einfamilienhäuser als Superädifikate, was immer wieder zu komplizierten und für die Leute unverständlichen Überlegungen führen muss. Der Prozess soll einer Vertragslösung jedenfalls nicht im Wege stehen.

Der Anwalt der Kläger verwies daraufhin auf die hinhaltende, konsequente und höchst unerfreuliche Verweigerung jeglichen Dialogs durch das Stift, sowohl gegenüber dem Ehepaar Bruny als auch – in besonderem Maße – gegenüber den Vertretern des Pächtervereins. Dies kommentierte der Richter mit einer Bemerkung, die aufhorchen ließ: **„Auch das Stift muss zur Kenntnis nehmen, dass wir uns nun bei Gericht befinden und dass weit reichende Folgen zu erwarten sind.“**

Wie kam es zu diesem Prozess?

Das Ehepaar Bruny aus Langenzersdorf hat im Jahre 1970 einen Bestandsvertrag für eine im Eigentum des Chorherrenstifts stehende Bauparzelle abgeschlossen und unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln ein Eigenheim darauf errichtet.

Der vom Stift vorgelegte Vertrag war auf fünf Jahre befristet und verpflichtete die Bestandnehmer, binnen zwei Jahren ein Bauwerk, gemeint war ein Einfamilienhaus für eigene Wohnzwecke, darauf zu errichten. Für den Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses wurden die Bestandnehmer verpflichtet, über Verlangen des Chorherrnstiftes diese Bauwerke auf eigene Kosten zu entfernen, außer sie könnten einen dem Stift „genehmen“ Erwerber, der das Grundstück zu den „stiftlichen Bedingungen“ in Bestand zu nehmen bereit war, präsentieren.

Trotz dieser haarsträubenden Vertragsbedingungen und der fehlenden Aufschließung der Grundstücke war die Nachfrage nach solchen „Pachtgründen“ groß: Der Kaufpreis musste nicht sofort aufgebracht werden, der Bestandzins schien günstig und eine Reihe von mündlichen Zusagen und Erläuterungen aus stiftlichem Munde beruhigte die Bewerber. Es wurde laut Klageschrift dem Ehepaar Bruny und angeblich vielen anderen Interessenten mündlich versichert, dass der Vertrag nach Ablauf der fünf Jahre immer wieder um fünf Jahre verlängert werden wird, dass die Partner und die Nachkommen berechtigt sein werden, in das Bestandverhältnis zu den gleichen Bedingungen einzutreten und dass bei Erreichen des Pensionsalters der Kauf des Grundstückes zu einem moderaten Preis möglich sein werde. Niemand mochte damals an den stiftlichen Worten zweifeln.

Rund eintausend Einfamilienhäuser, in denen annähernd ein Drittel der Bevölkerung von Langenzersdorf wohnt, wurden inzwischen auf solchen „Pachtgründen“ als sogenannte Superädifikate errichtet. Die meisten Bestandsverträge sind dem hier beschriebenen ähnlich, können sich aber je nach Abschlussdatum in wesentlichen Details unterscheiden. Vermutlich mehrere hundert Bestandsverträge weisen die gleichen oder gleichwertige Charakteristika im Hinblick auf die analoge Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes auf wie derjenige des Ehepaars Bruny. Dem entsprechend gewichtig wird die Auswirkung der richterlichen Entscheidung für das Stift und die Bestandnehmer sein.

Nach Erreichen des Pensionsalters hat das Ehepaar Bruny versucht, ihre Kaufzusage einzulösen – ohne Erfolg. Es sollen gemäß Kapitelbeschluss keine Grundstücke mehr verkauft werden.

Die Weitergabe des Bestandverhältnisses an ihren Sohn, der mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebt, soll künftig ebenfalls an eine massive Anhebung des Bestandzinses von derzeit rund € 2.000,-- p.a. für ihr Grundstück auf rund € 6.000,-- p.a. (ab 2012) gebunden werden. Keine Rede mehr von gleichen Bedingungen. Im Falle eines Verkaufs des Hauses beabsichtigt das Stift, den Bestandzins für dieses Grundstück sogar auf rund € 8.500,-- p.a. zu steigern, was den erzielbaren Verkaufserlös für das Haus dramatisch reduziert.

Da der vom Ehepaar Bruny weiterhin bevorzugte Kauf des Grundstückes derzeit nicht mehr möglich erscheint, beabsichtigt es nun, das Haus samt Bestandsverhältnis an ihren Sohn gemäß §12 MRG (Mietrechtsgesetz) weiter zu geben.

Aus dem von Prof. Dr. Würth erstellten Rechtsgutachten ging nämlich hervor, dass grundsätzlich die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in analoger Form auf die Vermietung von Grundstücken anzuwenden sind, falls dies zum Zweck der Bebauung mit Wohnräumen geschah.

Die Eheleute Bruny haben daraufhin den Wohnrechtsexperten RA Dr. Walter Reichholf, der im Auftrag der Arbeiterkammer schon viele folgenschwere Grundsatzurteile erwirken konnte, mit der Einbringung einer **Feststellungsklage** beauftragt:

das Gericht möge (sinngemäß) feststellen, dass es sich

- 1.) in dem Vertrag der Eheleute Bruny um ein **unbefristetes Bestandverhältnis** handelt, das den **Kündigungsschutzbestimmungen des MRG** unterliegt und dass
- 2.) **Eintrittsrechte der Angehörigen** analog §12 MRG (Abtretung des Mietrechtes) und §14 (Mietrecht im Todesfall) unter den dort genannten Bestimmungen bestehen und dass
- 3.) wegen eines solchen Wechsels des Bestandnehmers **keine Erhöhung des Bestandzinses** erfolgen kann.

Vorerst wurden einige formale Fragen wie die Höhe des Streitwertes behandelt, es wurden die Eingaben gesichtet und festgestellt, welche Sachverhalte noch strittig seien. Als Zeugen wurden die Herren DI Kluger und Ing. Mag. Redl vernommen, als Kläger Herr und Frau Bruny. Die nächste Tagsatzung findet voraussichtlich am 15. Juni 2010 statt.

Es sei denn, man hätte sich vorher auf ein neues, allgemein anwendbares Vertragskonstrukt geeinigt.

Rudolf Klenk

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