



REPUBLIK ÖSTERREICH
Landesgericht Korneuburg

2100 Korneuburg, Hauptplatz 18
Tel. +43 (0)2262 799-0
Fax. +43 (0)2262 799-291

Bitte nachstehende Geschäftszahl
in allen Eingaben anführen:

4 Cg 71/11y-17

Übertragung des
gemäß § 212a ZPO mittels Schallträgers aufgenommenen
P r o t o k o l l s vom 10.08.2011

Richter(in): Dr. Oskar Maleczky
Klagende Partei(en): Elisabeth Weidenthaler
Beklagte Partei(en): Chorherrenstift Klosterneuburg
Wegen: EUR 21.874,52
Beginn: 08:00 Uhr

Fortführung des Verfahrens gemäß § 138 ZPO.

BV bringt ergänzend vor, dass aus den in Beilage ./G vorliegenden Urkunden hervorgehe, dass eine Veräußerung der kirchenrechtlichen Genehmigung und bundesstaatlichen Genehmigung bedürfe. Die Eltern der Klägerin hätten dies insbesondere auch durch Einsicht in die Kaufverträge wissen müssen. Diese ständige Praxis beruhe auf Artikel 13 § 2 Abs 2 des Konkordat 1933.

Hiezu legt BV vor eine Urkunde, welche verlesen und als **Beilage ./ 8** zum Akt genommen wird.

Er beruft sich auch auf Artikel 13 des Zusatzprotokolls des Konkordates, dessen Texte als **Beilage ./9** vorliegt, der als solcher verlesen wird.

Ein redlicher Eigentumserwerb durch die Eltern der Klägerin kommen daher nicht mehr in Betracht. Auch ein originärer Eigentumserwerb scheidet durch die gesetzlich

notwendige Zustimmung durch die Ordensoberen aus.

Er bringt dazu vor, dass selbst bei originären Eigentumserwerb nur jene Flächen davon betroffen sein, die er tatsächlich überbaut seien, über dies habe die Klägerin dann den gemeinen Wert abzugelten.

Zum Beweis dessen, dass Gründe nur ausnahmsweise verkauft wurden, legt BV vor eine Urkunde, welche verlesen wird und als **Beilage ./10** zum Akt genommen wird.

Zum Beweis dessen, dass der Kaufpreis ausschließlich von der beklagten Partei festgesetzt wurde und in dem Kaufpreis keine Anrechnung des Pachtschillings erfolgte, legt BV vor eine Urkunde, welche verlesen und als **Beilage ./F** zum Akt genommen wird.

Das im Jahr 1998 aufgrund eines Kapitelbeschlusses eine Verkaufssperre errichtet wurde, legt BV vor eine Urkunde, welche als **Beilage ./12** verlesen und zum Akt genommen wird.

Zum Beweis dessen, dass sich die Klägerin nicht mehr auf den originären Pachtvertrag berufen könne legt BV vor einen Bestandsvertrag aus dem Jahr 2005 und verweist auf Punkt V, wonach mit Abschluss dieses Bestandsvertrages sämtliche Vereinbarungen über die gegenständliche Liegenschaft aufgelöst seien. Die Klägerin könne sich daher nicht auf originären Eigentumserwerb berufen.

KV bestreitet und bringt hinsichtlich Beilage ./10, ./11 und ./12 vor, dass diese kein unmittelbaren Zusammenhang zum konkreten Sachverhalt hätten, aber das Verständnis der Beklagten deutlich werden lassen, dass sie aus Folge der Investitionen der Bauführer der Meinung seien, ihnen wirtschaftliche Bedingungen diktieren zu können.

Hinsichtlich Beilage ./13 bringt KV vor, dass ein bereits eingetretener Eigentumserwerb durch nachfolgender

Schuld rechtliche Vereinbarungen nicht berührt werde.

BV bestreitet.

Zeuge Dr. Andreas Leiss gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren am 07.05.1969, Angestellter, 1010 Wien, Blankengasse 6/14, fremd.

Ich bin seit 2002 bei der beklagten angestellt. Aus den Akten habe ich gesehen, dass es in der Vergangenheit immer wieder wellenförmig Verkäufe von Liegenschaften gegeben hat. So wurden dann jeweils bestimmte Kriterien aufgestellt, die sich an den Pächtern orientierten (d. h., es gab keine örtlichen Kriterien sondern es ging im Prinzip darum, dass bestimmte Pächter, die bestimmte Merkmale erfüllen, die Liegenschaft grundsätzlich kaufen könnten). D. h., zum Beispiel wenn jemand 30 Jahre lang die Liegenschaft hatte und über 50 Jahre alt war, konnte er beispielsweise die Liegenschaft kaufen. Es gab dann entsprechende Listen mit den Grundstückspreisen, die dann mit den jeweiligen Interessenten besprochen wurden. Es erfolgte dann die Forderung, die Finanzierung nachzuweisen und wenn der Interessent diese Voraussetzungen erfüllt hatte, wurde dieser Vorgang dann im Kapitel beschlossen (d. h., der Kauf genehmigt).

Diese Verkäufe wurden jeweils dann getätigt, wenn ein konkreter Finanzierungsbedarf seitens des Stiftes war. D. h., das Angebot ging nicht an alle Pächter, sondern eben nur an so viele, als Finanzierungsbedarf gegeben war.

Es gab eigentlich kein richtiges Angebot, sondern das wurde eher durch Mundpropaganda weiter gegeben und daher gab es laufend Anfragen bestimmter Pächter, die sich für den Kauf am Grundstück interessierten.

Wenn mir Beilage ./5 vorgehalten wird, gebe ich an,

dass aus den Akten in keiner Weise hervorgeht, wie dieses
..... des Vaters der Klägerin weiter verfolgt
wurde.

Dr. Walter Simek gibt nach WE und Vorhalt des
§ 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 21.09.1935, Kämmerer, Stiftplatz 1,
3400 Klosterneuburg.

Ich habe mit der Liegenschaftsverwaltung als Kämme-
rer erst seit 1998. Ich gehöre zum Stift seit 1954 und
kannte Herrn Svoboda dem Namen nach, aber nicht persön-
lich sehr gut. Hinsichtlich der Frage, ob vor Abschluss
des Pachtvertrages an Pächter Zusagen oder Aussagen
gemacht wurden, sie könnten Grundstücke allfällig später
kaufen, kann ich aus eigener Wahrnehmung nichts berich-
ten.

Auch im konkreten Fall kann ich keine Angaben
machen, warum die betreffende Liegenschaft nicht verkauft
wurde.

Wenn ich gefragt werden, wie der Verkaufsprozess vor
sich ging, gebe ich an, dass das Generalkapitel den Ver-
kauf immer bewilligen musste. D. h., der Kämmerer konnte
einen Antrag an das Kapitel stellen, auf Bewilligung im
Einzelfall. Im Jahr 1995 hat dann das Kapitel beschlos-
sen, dass generell keine Verkäufe mehr statt finden.

Wenn ich gefragt werde, ob die Kaufinteressenten
nicht gewusst hätten, dass der Verkauf von Generalkapitel
abhängig war, gebe ich an, dass die das wohl gewusst
haben müssen.

Überfrage des KV:

Auch im Jahr 1959 und davor hat es Verkäufe durch
das Stift gegeben. Ich kann nicht sagen, ob es im konkre-
ten Fall ein Ausnahmefall oder die Regel war, dass der
schriftliche Pachtvertrag erst Monate später nach Über-

gabe des Grundstückes errichtet wurde. Es wird von anderen Pächtern immer wieder behauptet, sie hätten die Zusage erhalten, dass sie den Pachtgrund später einmal kaufen können. Über eine solche Zusage finden sich aber in unseren Akten keine schriftlichen Aufzeichnungen. Aus rechtlichen Gründen kann auch eine Zusage nicht rechtlich verbindlich sein, zumal ja der Verkauf eben von entsprechenden Instanzen zu bewilligen ist.

Zeuge Herbert Wehofer gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 07.11.1942, Pensionist, Obere Augarten-Straße 40/29, 1020 Wien, fremd.

Ende der 60er Jahren wollte ich mit meiner Frau umziehen und Herr Gottlieb Weidenthaler hat mir geraten, zur Beklagten zu gehen und dort ein Grundstück mir zu pachten. Ich habe ihm gesagt, dass ich an einem Pachtvertrag nicht interessiert sei, weil ich ansonsten das darauf befindliche Haus verlieren könnte. Er hat mir gesagt, dass er einen Pachtvertrag mit Kaufoption habe und hat mir dann die Telefonnummer des Stiftes gegeben. Meine Frau hat sich dann dort erkundigt, es gab aber damals keine Grundstücke weder zum pachten noch zum Kaufen.

Über Frage des KV:

Ich hatte damals schon den Eindruck, dass der Vater der Klägerin der Überzeugung war, dass er das Grundstück kaufen kann.

Über Frage des BV:

Wie viel das Grundstück kosten sollte, darüber wurde damals nicht gesprochen.

Zeuge Helmut Leitmannslehner gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 05.01.1941, Pensionist, Hadererstraße 38, 2103 Langenzersdorf, fremd.

Ich habe mein Grundstück 1959 gepachtet, da hatte ich konkret keine Absicht, es zu kaufen. Es hat damals schon geheißen, dass man das Grundstück später mal kaufen kann, wenn man 60 Jahre alt ist. Das war dann auch in der weiteren Folge gängige Praxis.

Als ich dann 1967 zum Stift ging, damit mir mein Plan für den Hausbau, den ich vor hatte, genehmigt wurde, wurde mir dann der Pacht um 100 % erhöht. Wenn ich das nicht akzeptiert hätte, hätte man mir den Bau nicht genehmigt. Damals war von einem allfälligen Kauf keine Rede mehr.

Herr Svoboda sagte mir damals bei der Übernahme, dass man das Grundstück später mit 60 kaufen kann. Das war auch gängige Praxis und ich hab das auch in der Nachbarschaft so erlebt.

Durch Frage des KV:

Einen schriftlichen Pachtvertrag hatte ich nie, es gab nur die Übernahmsbestätigung. Es gab dann auch noch eine Gedächtnisnotiz. Dies bei der Erhöhung des Pacht-schillings.

Über Frage des BV:

Ich hab mich nie dafür interessiert, das Grundstück zu kaufen, daher habe ich mich auch nie dafür interessiert und gewusst, welche Gremien im Stift da zustimmen müssen.

Zeuge Heinz Honeger gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 16.01.1931, Pensionist, Alleestraße 58, 2103 Langenzersdorf, fremd.

Ich habe mein Grundstück 1960 gepachtet. Ich war durchaus an einem Kauf interessiert, war aber seinerzeit froh, zunächst nicht die gesamte Kaufsumme aufbringen zu müssen. Der Verwalter, Herr Svoboda, sagte mir damals,

dass ich mit Pensionsalter, d. h., 60, das Grundstück dann kaufen kann. Das habe ich lange vor Baubeginn von ihm gehört.

Ich habe mich in der weiteren Folge dann immer wider um einen Kauf des Grundstückes bemüht, wurde aber immer wieder vertröstet, weil ich noch nicht im Pensionsalter war.

Über Frage des KV:

Seinerzeit wurde davon gesprochen, dass der Kaufpreis sozial sein würde. Ich kann mich heute nicht mehr daran erinnern, ob damals auch erwähnt wurde, dass der bis dahin entrichtete Pachtschilling anzurechnen wäre.

Über Frage des BV:

Ich weiß heute nicht mehr, wer damals für den Verkauf im Stift zuständig war. Von den Nachbarn weiß ich im Detail nicht, wie so ein Verkauf abläuft.

Zeugin Anna Bohusch gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 21.06.1928, Pensionistin,
Leobendorferstraße 22, 2100 Korneuburg, fremd.

Ich habe mein Grundstück 1958 gepachtet. Damals hätte ich es auch schon gern kaufen wollen, aber das wurde damals vom Stift nicht zugelassen. Es hieß, dass wir es zunächst pachten können und später einmal kaufen können. Es wurde da kein konkreter Zeitpunkt genannt, insbesondere auch kein bestimmtes Alter meinerseits, wann ich das Grundstück kaufen kann.

Gefragt, wer mir das gesagt hat, gebe ich an:

Eben im Stift in der Kanzlei, wo man sich die Verträge holt.

Ich hatte in Bad Fischau nämlich einen Baugrund, den ich verkauft hätte, um das konkrete Pachtgrundstück eben kaufen zu können.

Ich hab mich in der weiteren Folge dann immer wieder bemüht, dass Grundstück zu kaufen, dass wurde aber immer wieder abgelehnt. Dies ohne Begründung.

Über Frage des KV:

Über den Kaufpreis wurde nicht gesprochen, insbesondere auch nicht darüber, dass die bis dahin bezahlten Pachtbeträge angerechnet werden sollten.

Über Frage des BV:

Ich war damals schon sicher, dass wir das Grundstück später kaufen können, sonst hätten wir das ja überhaupt gar nicht genommen.

Wenn mir Beilage ./10 vorgehalten wird, gebe ich an, dass mein Mann damals diesen Brief formuliert hat und ich daher nichts dazu sagen kann, warum er dort ausnahmsweise r käuflicher Überlassung hingeschrieben hat.

Zeuge DI Hubert Kluger gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 08.03.1925, Pensionist, Albrechtsstraße 32, 3400 Klosterneuburg, fremd.

Ich war für die Beklagte von den Jahren 1952 bis 1992 in der Grundverwaltung tätig, davon seit 1998 als Leiter der Grundverwaltung.

Ansprechpartner für Interessenten für einen Pachtgrund seitens des Stiftes waren neben mir Herr Svoboda und der damalige Leiter der Grundverwaltung Herr Ing. Polzer. An den Vater der Klägerin kann ich mich konkret nicht mehr erinnern, insbesondere nicht, mit wem dieser damals Kontakt hatte, bevor er das Grundstück pachtete.

Ich kann mich heute auch nicht mehr daran erinnern, dass er konkrete Kaufabsichten hatte.

Es war seinerzeit in den 50er und 60er Jahren durchaus allgemein bekannt, dass fallweise Grundstücke auch

Verkauft wurden. Dies aber ohne eine bestimmte Zeitliche Angabe.

Ich selbst habe den Pachtinteressenten niemals gesagt, dass sie das Pachtgrundstück zunächst pachten und später dann einmal kaufen können. Ob Herr Svoboda das gesagt hat, dass kann ich nicht sagen.

Über Frage des KV:

Wenn ich vorher gesagt habe, es gab eine allgemeine Verkaufssperre, so hat diese schon immer bestanden, auch schon bevor ich eingetreten bin. Damit mein ich eben, dass für jeden Verkauf daskapitel im Konkreten die Zustimmung erteilen musste. Damit meine ich also nicht, dass grundsätzlich ein Verkaufsverbot bestanden hätte, sondern das eben noch zusätzliche formale Schritte notwendig waren, damit so ein Verkauf überhaupt möglich ist. Ich kann heute nicht mehr sagen, wie viele Liegenschaften zu welchen Zeitpunkten verkauft wurden, dies auch nicht schätzungsweise. Bis zu meiner Position als Leiter der Grundverwaltung hatte ich auch überdies keinerlei Information darüber, wer was gekauft hat. Das war damals nicht meine Aufgabe, insofern hat es mich auch nicht interessiert. In meiner Amtszeit waren die Pachtverträge immer generell auf fünf Jahre abgeschlossen, mit Ausnahme der gewerblichen Nutzung, diese waren auf neun Jahre abgeschlossen.

Wenn ich gefragt werde, ob ich nicht hinterfragt habe, dass vertraglich die Pächter nur auf fünf Jahre gepachtet haben, andererseits aber Häuser auf die Grundstücke gestellt haben, gebe ich an, dass diese Vorgangsweise ja Tradition hatte, dies noch lange Zeit vor meinem tätig werden.

Wenn ich gefragt werde, ob ich den Eindruck hatte, dass die Pächter auf einen späteren Kauf ihrer Grund-

stücke vertraut haben, gebe ich an, dass von einem Kauf eigentlich nie die Rede war.

Wenn ich gefragt werde, ob ich den Eindruck hatte, dass die Pächter, die die Häuser bauen, davon überzeugt waren, dass sie das später einmal kaufen können, gebe ich an, dass ich mir darüber eigentlich keine Gedanken gemacht habe. Ich wurde seitens der Pächter niemals damit konfrontiert, dass man ihnen einen Kauf zugesagt oder in Aussicht gestellt hätte.

Angesprochen darauf, dass die Übergabe im konkreten Fall im April stattgefunden hat und der schriftliche Pachtvertrag erst im September übersendet wurde, gebe ich an, dass ich dazu nichts angeben kann, weil ich mit der Vertragserrichtung damals nichts zu tun hatte.

Wenn mir Beilage ./5 vorgehalten wird, gebe ich an, dass ich, als ich noch nicht Leiter der Grundverwaltung war, mit solchen Angelegenheiten nicht konfrontiert war. Zu meiner Zeit als Leiter gab es solche Gesprächsnotizen bei einer Erinnerung nach aber nicht.

Es gab in Langenzersdorf eine eigene Grundverwaltung, die lag außerhalb meines Tätigkeitsbereiches.

Wenn mir Beilage ./5 vorgehalten wird und ich gefragt werde, wie der weitere Verlauf einer solchen Aktenstückes ist, gebe ich an, dass ich mit so was nichts zu tun hatte.

Ansuchen vom Kaufinteressenten wurden damals in die Direktion geleitet und dort dann eben weiter geleitet oder eben stillschweigend zum Akt gelegt.

Wenn Grundstücke vom Stift verkauft wurden, wurden die Kaufpreise nach dem ortsüblichen Preis festgesetzt. Das wurde zwischen der Grundverwaltung und der Direktion besprochen, welcher Preis konkret da ortsüblich ist. Der Kaufinteressent wurde dann eingeladen und ihm wurde dann

der Kaufpreis mitgeteilt. Wenn der den Preis akzeptiert hat war es gut und wenn nicht dann wurde eben nicht verkauft.

Zeuge Alfred Kollenz gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 19.06.1922, Pensionist, Mühlweg 26, 2103 Langenzersdorf.

Ich habe mein Grundstück 1959 gepachtet, da habe ich es erhalten. Den schriftlichen Pachtvertrag erhielt ich 1963. Ich hatte 1959 nicht das Geld, das Grundstück zu kaufen, wurde aber von Herrn Svoboda damals dahin belehrt, dass ich das Grundstück später einmal, wenn ich in Pension gehe, kaufen werde können. Er hat schon beim ersten Gespräch damals gesagt, dass der bis dahin bezahlte Pachtschilling auf den Kaufpreis angerechnet werden würde.

Als ich dann 60 war, habe ich beim Stift den Antrag auf Kauf gestellt, damals hat es aber geheißen, dass generell nicht mehr verkauft wird.

Über Fragen des KV:

Über den Kaufpreis wurde damals 1959 nichts gesprochen.

Über Fragen des BV:

Wenn ich gefragt werde, ob ich im Vertrauen auf den späteren Kauf gebaut habe oder eben nur im Vertrauen, dass ich das Grundstück gepachtet habe, gebe ich an:

Ersteres. Ich musste über dies auch bauen, dass wurde mir vertraglich auferlegt.

Zeuge Rudolf Fürst, gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 29.11.1936, Pensionist, Anton Hanak-Gasse 7, 2103 Langenzersdorf, fremd.

Ich habe mein Grundstück 1959 gepachtet, damals

hätte ich es auch gern kaufen wollen. Damals hieß es aber, dass ich es zunächst pachten muss und dann, wenn ich 60 Jahre alt bin, es kaufen könnte. Das hat uns damals Herr Svoboda gesagt.

In den 90 Jahren habe ich dann das erste Mal einen Antrag an die Beklagte gestellt, das Grundstück zu kaufen. Damals konnten wir uns den Kaufpreis nicht leisten und haben dann gemeint, dass wir später einmal kaufen werden.

Über Frage des BV:

Mir war damals eigentlich nicht bekannt, dass das Kapitel für den Verkauf zustimmen musste.

Zeuge Karl Heger gibt nach WE und Vorhalt des § 321 ZPO vorläufig unbeeidet vernommen an:

Geboren 14.07.1932, Pensionist, Neustadlgasse 4, 2103 Langenzersdorf, fremd.

Ich habe mein Grundstück 1960 gepachtet. Es war damals so, dass wir in Breitenfurt ein Grundstück kaufen und ein Haus bauen wollten, mein Onkel, der Hauptschuldirektor in Klosterneuburg war, hat mir aber gesagt, dass es hier die Möglichkeit gebe, ein Grundstück zunächst zu pachten und den Kaufpreis nicht gleich investieren zu müssen sondern in den Hausbau. Später bestünde dann die Möglichkeit, das Grundstück zu kaufen. Mein Onkel erledigte dann für uns die Sache, damit wir hier ein Grundstück bekommen. Wir sind dann mit Herrn Svoboda verschiedene Grundstücke besichtigen gegangen und anlässlich dessen hat der uns auch bestätigt, dass wir später einmal das Grundstück kaufen könne. Ein bestimmter Zeitpunkt wurde von ihm damals nicht genannt, aus unserer Sicht war das so, dass dann wenn wir das Geld haben wir kaufen könnten. In den Pachtbedingungen wurde festgehalten, dass die Möglichkeit eines Kaufes nicht vor Ablauf des dritten

