

Rechtsanwalt

Telefon: +43-(0)1 / 533 40 11 - 0

Telefax: +43-(0)1 / 533 40 11-20

e-mail: reichholf@aon.at

UniCredit Bank Austria AG

Konto-Nr. 9574602000 BIC: 12000

UID-Nr.: ATU10525109

Dr. Walter Reichholf, A-1090 Wien, Universitätsstraße 6/2

EINSCHREIBEN

Chorherrenstift Klosterneuburg
z.Hd. Herrn Wirtschaftsdirektor
Mag. Andreas GAHLEITNER
2100 Klosterneuburg

Wien, am 19.07.2012/b1

Betrifft: „Pachtverträge“

Sehr geehrter Herr Mag. Gahleitner!

Im Auftrag des Pächtervereins Langenzersdorf darf ich zum Urteil des Obersten Gerichtshofes zu 10 Ob 62/11g und zur darauf bezüglichen Aussendung der Pressestelle des Stiftes wie folgt mitteilen:

1. Wie auch Sie wissen, hat der Oberste Gerichtshof mit der angeführten Entscheidung die Klage der Bestandnehmer nicht zurückgewiesen, sondern ganz im Gegenteil bestätigt, dass der im Jahr 1970 auf die Dauer von fünf Jahren befristet abgeschlossene Bestandvertrag in den Teil Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, sodass aufgrund der damaligen Gesetzeslage, die auch auf alle derartigen Verträge Anwendung findet, die im Zeitraum 01.01.1968 bis 31.12.1981 erstmals abgeschlossen wurden, mit dem Zeitpunkt der erstmaligen Verlängerung dieses befristeten Vertrages durch einen weiteren, auf fünf Jahre befristeten Vertrag in ein unbefristetes Vertragsverhältnis übergegangen ist, sodass die in weiterer Folge von Seiten des Stiftes als Bestandgeber verlangten, auf fünf Jahre befristeten Verträge unwirksam waren. Tatsächlich liegt also im Fall des von mir vertretenen Ehepaars seit dem Jahr 1975 ein unbefristetes Vertragsverhältnis vor, was von Seiten des Stiftes als Verpächter aber bis zuletzt und vehement bestritten wurde.

Es kann also nicht die Rede davon sein, dass die seit Jahren geübte Praxis des Stiftes vom Obersten Gerichtshof bestätigt worden wäre, wie das in Ihrer Presseaussendung fälschlich behauptet wird.

Da das Stift bis zuletzt auch gegenüber den Bestandnehmern, die zu dieser Gruppe gehören, die Ansicht vertreten hat, es liege nach Ablauf des zuletzt abgeschlossenen, auf fünf Jahre befristeten Vertrages eine titellose Nutzung aufgrund des vertragslosen Zustandes vor, erschiene es zur Herstellung der Rechtssicherheit geboten, dass diese Bestandnehmer von Seiten des

Stiftes darüber informiert werden, dass ein unbefristetes Bestandverhältnis und daher keine Notwendigkeit besteht, weitere, befristete Verträge abzuschließen.

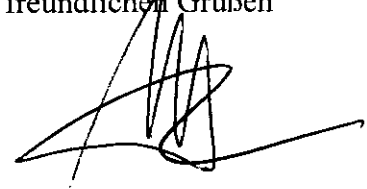
- 2.** Richtig ist, dass der Oberste Gerichtshof in der genannten Entscheidung ausgesprochen hat, dass für derartige Bestandverträge § 12 MRG nicht zur Anwendung kommt. Es ist daher eine Abtretung des Mietrechts zu Lebzeiten der Bestandnehmer ausgehend von § 12 MRG an ihre dort genannten, nahen Angehörigen, die im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben, nicht möglich.
- 3.** Hingegen hat der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung nicht ausgesprochen, dass ein Mietrechtsübergang im Todesfall gem. § 14 MRG nicht möglich wäre. Ganz im Gegenteil ist aufgrund der Urteilsbegründung davon auszugehen, dass § 14 MRG, der – anders als § 12 MRG - gem. § 1 Abs 4 MRG zum Rechtsbestand des Teilanwendungsbereiches des MRG gehört, auch auf das vorliegende Bestandverhältnis – und andere, derartige Verträge - Anwendung findet. Sollte daher der Sohn des von mir vertretenen Ehepaars, der seit seiner Geburt im gemeinsamen Haushalt mit seinen Eltern lebt, weiterhin dort wohnen bleiben, werden die Bestandrechte seiner Eltern mit deren Ableben auf ihn übergehen.
- 4.** Es ist weiters davon auszugehen, dass im Fall des Mietrechtsübergangs von Todes wegen gem. § 14 MRG eine Bestandszinserhöhung durch das Stift als Bestandgeber aus diesem Anlass nicht zulässig ist, da eine analoge Anwendung des § 46 MRG auf die reine Grundstücksmieta nicht in Betracht kommt. Mit dieser Frage hat sich der Oberste Gerichtshof inhaltlich (leider) nicht beschäftigt, da er davon ausgegangen ist, dass derzeit kein entsprechendes Feststellungsinteresse meiner Mandanten vorliegt. Ein derartiges Feststellungsinteresse würde nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes erst vorliegen, sobald ein Mietrechtsübergang auf den Sohn meiner Mandanten gem. § 14 MRG stattgefunden hat.
- 5.** Im Interesse der Rechtssicherheit Ihrer Bestandnehmer, die Ihnen ausgehend vom Inhalt der Presseaussendung am Herzen liegt, ersuche ich höflichst um Bekanntgabe, ob das Stift auf der Grundlage der vorliegenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofes davon ausgeht, dass bei gleich gelagerten Vertragsverhältnissen, das sind solche, auf fünf Jahre befristet abgeschlossenen Verträge, die im Zeitraum 01.01.1968 bis 31.12.1981 abgeschlossen und dann immer wieder um fünf Jahre verlängert wurden, mittlerweile ein unbefristetes Bestandverhältnis vorliegt, auf das § 14 MRG Anwendung findet, wobei im Fall des Mietrechtsüberganges auf eine nahen Angehörigen ausgehend von § 14 MRG die Vertragsbedingungen einschließlich des Bestandszinses unverändert bleiben.
- 6.** Abgesehen von den im genannten Zeitraum abgeschlossenen Verträgen besteht auch Klärungsbedarf für die im Zeitraum 01.01.1982 bis 31.12.2001 abgeschlossenen Verträge. Aufgrund der für diesen Zeitraum geltenden Rechtslage waren Kettenverträge zulässig, sodass

in diesen Fällen kein unbefristetes Bestandverhältnis vorliegt. Viele Bestandnehmer haben aber aufgrund der unklaren Rechtslage die Folgeverträge nicht unterschrieben, sodass formell hier ein Zustand titelloser Benützung vorliegen dürfte. Der Pächterverein würde aufgrund der vorliegenden Entscheidung diesen Bestandnehmern jetzt raten, die Folgeverträge zu unterfertigen. Ich bitte um Bekanntgabe, wie das Stift hier vorzugehen gedenkt.

Um in den zuletzt genannten Fällen Rechtssicherheit zu schaffen, bitte ich auch um Bekanntgabe, ob das Stift im Sinne des Inhalts der Presseaussendung im Fall des Ausscheidens eines Ehegatten bzw. Partners oder der Übernahme der Bestandrechte durch den anderen Ehegatten diesem die gleichen Konditionen anbietet, wie sie bestanden haben.

Ich darf mir für den Erhalt Ihrer geschätzten Stellungnahme eine Frist bis 03.08.2012 vormerken und verbleibe mit

freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.