

Dr. Rudolf Klenk  
Schottengasse 3a  
1010 WIEN  
[rudolf.klenk@gmail.com](mailto:rudolf.klenk@gmail.com)  
Tel: +43664-1054820

Wien, am 19. Mai 2010

## „Stiftliche Bedingungen“

Die meisten Bestandverträge des Stiftes Klosterneuburg (samt rechtsverbindlicher Erklärung des Stiftes vom 23. Februar 2005) enthalten für den Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses sinngemäß die Regelung, dass das Stift mit einem vom Bestandnehmer präsentierten, dem Stift genehmen Erwerber einen Bestandvertrag zu den „**stiftlichen Bedingungen**“ abschließen wird. Das Stift wird auch die Zustimmung zu einer Veräußerung des Superädifikates erteilen, sofern diese an einen zumutbaren Erwerber erfolgt.

**Vorrangig zu klären** ist nun die Frage, ob unter den „stiftlichen Bedingungen“ diejenigen zu verstehen sind, die im Vertrag selbst - samt zugehörigen Erläuterungen - festgelegt sind. (Siehe dazu die Notiz vom 22. April 2010.)

Falls dies in dieser eindeutigen Form nicht der Fall sein sollte bleibt die Frage, ob und **wie weit die Gestaltungsfreiheit des Stiftes bei den neuen Bestandverträgen dennoch eingeschränkt ist**. Immerhin befinden sich die Bestandnehmer in einer **wirtschaftlichen Zwangslage**, da sie erhebliche Vermögenswerte, die oft weit über den Wert des Grundstückes hinaus gingen, in ihrem Haus gebunden haben, dessen Verkehrswert durch eine einseitige Gestaltung der neuen Bestandverträge entscheidend reduziert werden kann. Außerdem haben sich viele Bestandnehmer nur im **Vertrauen** auf die zum Vertragsabschluss bekannte, jahrzehntelang faire Praxis und Vertrags-Interpretation des Stiftes auf diese Rechtskonstruktion eingelassen.

Es müssten also wenigstens die wirtschaftlich relevanten und meist auch mündlich zugesicherten **Grundprinzipien dieser damaligen Vertragsauslegung des Stiftes** als die „stiftlichen Bedingungen“ zu verstehen sein. Von einem „Regelpachtzins“ wie er heute als angeblicher Standard hingestellt wird, war damals jedenfalls nicht die Rede!

Aus der langjährigen Praxis lassen sich - vorerst abgesehen von den Bedingungen bei Auflösung bzw. Weitergabe des Bestandverhältnisses - insbesondere **folgende Grundprinzipien** heraus lesen:

- **Miete eines Bauplatzes** zur Errichtung und Benützung von Wohngebäuden.
- De facto **unbefristeter Vertrag**, vom Bestandgeber nur aus wichtigen Gründen kündbar.

- Der **Bestandzins orientiert sich am Wert von ca. 1%** (einem Prozent) des Verkehrswertes eines entsprechenden, aufgeschlossenen und bestandfreien Bau-Grundstückes, wertgesichert nach einem Lohnindex.
- **Präsentationsrecht** für einen „genehmen“ Erwerber („stiftliche Bedingungen“ ??)
- **Kauf** des Grundstückes zu einem moderaten Kaufpreis, z.B. bei Erreichen des Pensionsalters, ist möglich.

Die Fragen zum Thema „Miete“ und „unbefristeter Vertrag“ und zur analogen Anwendbarkeit des MG bzw. MRG werden an anderer Stelle behandelt.

**Die Annahme, dass grundsätzlich von einem Mietzins in Höhe von 1% des Verkehrswertes ausgegangen worden sei und dass das auch den Gepflogenheiten entspricht und dass das auch wirtschaftlich durchaus plausibel erscheint, gründet sich auf folgende Überlegungen:**

- Die **vereinbarten jährlichen Bestandzinse**, bezogen auf die damaligen Grundstücks-Preise, bewegen sich offenbar tatsächlich in der Größenordnung von einem Prozent. Das war zwar weniger als die vielleicht auch am Markt erzielbaren zwei bis drei Prozent, entsprach aber insbesondere den Gepflogenheiten von Ländern, Gemeinden und kirchlichen Institutionen, die mit dieser Baugrund-Bereitstellung auch soziale Ziele verfolgten. Als Beispiel dafür sei die Gemeinde Münchendorf genannt, die seit den 60er Jahren zu diesen Sätzen Grundstücke für Wochenendhäuser vermietet oder die derzeit noch laufenden Baurechts-Aktionen des Landes NÖ und der Stadt St.Pölten mit einem wertgesicherten Bauzins von einem Prozent eines moderat angesetzten Marktwertes (plus Weitergaberecht, Kaufoption, etc.).

Zwar senkt dieser günstige Zins auch den Ertragswert und somit den Verkehrswert des Bodens im Falle eines vom Stift betriebenen Verkaufs des Grundstückes, dieser wurde aber vorher ohnehin durch die - ohne Eigenleistung erreichte - Umwidmung auf das 50- bis 100-fache (!!!) angehoben. Im Übrigen ist ein Pachtschilling in der Höhe von ca. einem Prozent des Marktwertes auch bei landwirtschaftlich genutzten Böden durchaus üblich - allerdings von einem vergleichsweise geradezu lächerlich geringen Basiswert!

- Durch die **Wertsicherung nach einem Lohnindex** (Bauhilfsarbeiter-KV), dessen zeitlicher Verlauf demjenigen der Grundstückspreise seit Jahrzehnten recht genau entsprechen dürfte, stimmt bei Altverträgen diese Relation auch heute noch. Die Wertsicherung nach dem Bauarbeiter-Lohnindex, statt nach dem Verbraucherpreisindex, stellt sich als sehr vorteilhaft für das Stift Klosterneuburg heraus. Von 1969 bis 2009 hat sich dieser Lohnindex um den Faktor 9,66 vergrößert, während der VPI bloß um den Faktor 4,05 angewachsen ist. Auf Basis einer Zinseszins-Rechnung entspricht das einem nominellen, jährlichen Wertzuwachs von durchschnittlich rund 5,8% gegenüber nur 3,6% durchschnittlicher Steigerung des Verbraucherpreis-Index.
- Bei einem Vergleich einer „realen“ (wertgesicherten) Verzinsung mit einer Verzinsung ohne Wertsicherung (z.B. in Höhe der Sekundärmarktrendite für festverzinsliche Bundesanleihen) ist dort die Summe aus („realem“) Zinssatz und Wertsicherungs-Prozentsatz heran zu ziehen. Wollte man nämlich sein Geldvermögen ebenso wertsichern, müsste man ja auch jährlich einen Betrag in

Höhe des jeweiligen Wertsicherungs-Prozentsatzes dem Kapital zuschlagen, anstatt dieses Geld als Ertrag zu entnehmen. Für die vier Jahrzehnte von 1969 bis 2009 entspricht eine ein-prozentige „Real-Verzinsung“ daher einer nominellen Verzinsung des Bodenwertes von durchschnittlich ca.  $5,83\% + 1\% = \text{ca. } 6,86\%$  p.a., was ziemlich genau der durchschnittlichen SMR/Bund - Verzinsung von  $6,70\%$  p.a. entspricht. Eine Betrachtung nach Steuern fällt vermutlich zusätzlich zu Gunsten der Bestandgabe aus.

Vielfach wird behauptet, dass eine Realverzinsung von 4 bis 5% p.a. in der Immobilienbranche marktüblich sei. Das mag bei der Vermietung von Wohnungen zutreffen, jedoch nicht bei einer Bodenmiete. Der Wohnungsvermieter hat aus den Mieteinnahmen manche Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten und in größeren Zeitabständen Generalsanierungen am Gebäude zu finanzieren. Er muss mit zeitweisem Leerstand rechnen und erhält in der Regel bloß eine Wertsicherung in der Größenordnung des VPI. Das alles kann – langfristig gesehen - einen Zuschlag von 2 – 3% bei der Bruttoverzinsung gegenüber der Bodenmiete rechtfertigen.

Die scheinbar bloß ein-prozentige Verzinsung ist also unter dem Blickwinkel der hohen Wertsicherung, des äußerst geringen Risikos und der fast vernachlässigbaren laufenden Kosten zwar als günstig für die Bestandnehmer aber auch als durchaus vertretbar für den Bestandgeber einzustufen.

Und diese „günstigen“ Bedingungen wurden offensichtlich von Anfang an als die „**stiftlichen Bedingungen**“ verstanden und sind daher, so wie es Jahrzehnte lang praktiziert wurde, auch den allfälligen Bestandverträgen mit einem neuen, „genehmen Erwerber“ zugrunde zu legen,

Der nachträglich **einseitig festgelegte „Regelpachtzins“**, er errechnet sich angeblich aus (weit überhöhten) drei Prozent einer (deutlich überhöhten) Verkehrswert-Annahme, konnte aber anscheinend unter Ausnutzung der Zwangslage und unter Missachtung des Vertrauensschutzes der Bestandnehmer dennoch in vielen Fällen durchgesetzt werden.

\*\*\*\*\*