

Pächter in und rund um Wien fühlen sich vom Stift Klosterneuburg ausgenützt - Fall landete nun vor Gericht

"In Angst um die Gunst des Stifts"

Von Petra Tempfer

Stift wurde wegen steter Pächterhöhung von Pächtern geklagt.

Klägeranwalt ortet Verstoß gegen Mietrechtsgesetz.

Stift: "Sind ohnehin sozial orientiert."

Klosterneuburg. Lautes Stimmengewirr erfüllt die Gänge vor dem Saal 1 des Landesgerichts Korneuburg: Schon vor der Verhandlung gehen unter den zahlreichen Pächtern, die auf Gründen des Stifts Klosterneuburg wohnen und sich am Dienstag vor Gericht versammelt haben, die Wogen hoch.

Hat doch ein Pächterehepaar eine Feststellungsklage gegen das Stift erhoben, um nun im Wesentlichen drei Fragen, die seit Jahren für massive Querelen sorgen, gerichtlich klären zu lassen: Warum das Stift statt unbefristeter stets Fünf-Jahres-Verträge ausgab, der Pachtzins dabei konstant erhöht und Verwandten kein Eintrittsrecht in den Vertrag gewährt wurde, wie Klägeranwalt Walter Reichholf der "Wiener Zeitung" erklärt. "Eigentlich wäre laut Judikatur das Mietrechtsgesetz bei Grundstücksverpachtung analog anwendbar", präzisiert er, "wodurch die Vorgehensweise des Stifts rechtswidrig wird."

Die Vertreter des Stifts erscheinen erst kurz vor Verhandlungsbeginn, als das Pächterehepaar Christina und Heinz Bruny aus Langenzersdorf (Bezirk Korneuburg) in Niederösterreich bereits neben Richter Gert Laueremann Platz genommen hat. Erste Zeugen waren bei einem Verhandlungstermin Ende März befragt worden.

Musterklage für Pächter

"Der Fall Bruny stellt eine Musterklage für alle anderen Pächter dar", erklärt Elisabeth Weidenthaler der "Wiener Zeitung". Weidenthaler ist Obmann-Stellvertreterin des Pächtervereins Langenzersdorf, der mit dem Aufkeimen der ersten Unstimmigkeiten im Jahr 2004 gegründet worden ist. Heute zählt der Verein mehr als 600 Pächter - er unterstützt die Feststellungsklage finanziell.

Moralisch wird diese laut Weidenthaler von sämtlichen Betroffenen gestützt: Insgesamt 4000 an der Zahl, die für Baugründe in und rund um Wien Pacht an das Stift Klosterneuburg entrichten. In Langenzersdorf leben 1200 von ihnen. "Der Großteil wohnt seit Jahrzehnten hier", sagt Weidenthaler, "und schloss damals einen Pachtvertrag ab, der besagte, innerhalb von zwei Jahren ein Haus errichten zu müssen."

Bereits nach fünf Jahren lief allerdings jeder Vertrag wieder aus und musste schriftlich verlängert werden. "Mit einem der Wertsteigerung gemäßen erhöhten



Stolz thront das Augustiner Chorherrenstift Klosterneuburg aus dem 12. Jahrhundert an der Pforte zu Wien. Foto: apa

Pachtzins", so Weidenthaler. "Weil wir aber viel Geld in die Aufschließung des Grundstückes investiert und ein Haus darauf errichtet haben, lebten und leben wir ständig in der Angst um die Gunst des Stifts, dass der Vertrag verlängert wird", schildert Christina Bruny, die seit 1969 Pacht an das Stift zahlt.

"Es war niemals beabsichtigt, nicht zu verlängern", wehrt sich nun Andreas Leiss, Leiter der stiftlichen Immobilienverwaltung, im Zeugenstand. Seit 2004 biete man sogar unbefristete Pachtverträge an. "Ja, aber mit dem Zusatz, den Pachtzins bestehender Verträge um einen Euro pro Quadratmeter und Jahr anzuheben", stellt Richter Lauer mann klar.

"Wir sind ohnehin sozial orientiert", kontert Leiss, "viele zahlen weniger als ein Prozent des Verkehrswertes pro Quadratmeter und Jahr." Der Pachtzins neuer Verträge, die bei sämtlichen Änderungen des Bestandsverhältnisses fällig seien, betrage stets drei Prozent des Verkehrswertes - obwohl fünf Prozent üblich seien. Bei der Übergabe des Grundstücks an Verwandte werde sogar ein Abschlag von 30 Prozent gewährt. Auch bei Sozialfällen sei man verhandlungswillig: "Wir haben noch für jeden Schicksalsschlag Lösungen gefunden."

Nur mündlich erfolgte laut Pächtern die Zusicherung bei Vertragsabschluss, dass Partner und Nachkommen berechtigt seien, zu gleichen Bedingungen in das Bestandsverhältnis einzutreten. "Darüber hinaus wurde ihnen in Aussicht gestellt, das Grundstück im Pensionsalter käuflich erwerben zu können", fügt Weidenthaler hinzu. So auch dem Ehepaar Bruny - die Versprechungen des Stifts hatten für die Pächter "Handsclagqualität". Unter den derzeitigen Bedingungen finde sich jedoch kein Käufer für das Haus, "das man so nicht einmal geschenkt haben will."

"Seit 1995 werden vom Stift keine Gründe mehr verkauft", sagt Leiss vor Gericht. Aus wirtschaftlichen Gründen, wie Stiftungssprecher Peter Schubert später der "Wiener Zeitung" erklärt. Das Stift müsse ja auch darauf achten, dass der Wert der in seinem Besitz befindlichen Grundstücke gleich bleibe.

Urteil erst im Sommer

Einen neuen Vertragsvorschlag bekam vor kurzem der Pächterverein Langenzersdorf zugespielt, in dem das Stift die Pächter aufforderte, einen Vertrag auf 60 Jahre zu unterzeichnen - mit einem um das Vierfache erhöhten Pachtzins. "Statt wie bisher 2,30 Euro müsste ich 9,20 Euro Pacht pro Quadratmeter und Jahr bezahlen", so Weidenthaler, "viele Pächter könnten sich das nicht leisten." Wie das Gericht urteilen wird, wird laut Lauer mann erst im Sommer bekannt gegeben. Für eine sofortige Klärung sei die Problematik "viel zu komplex."

URL: http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/chronik/43205_In-Angst-um-die-Gunst-des-Stifts.html

© 2013 Wiener Zeitung