

Klosterneuburg: OGH bestätigt gelebte Praxis

15.07.2012 | 18:23 | BENEDIKT KOMMENDA UND CHRISTINE IMLINGER (Die Presse)

Im Rechtsstreit zwischen dem Stift Klosterneuburg und seinen Pächtern hat der Oberste Gerichtshof entschieden: Die Verträge sind als unbefristet anzusehen und müssen nicht mehr ständig verlängert werden.

K. K. Der jahrelange Rechtsstreit zwischen dem Stift Klosterneuburg und seinen Pächtern in Langenzersdorf scheint beigelegt. Der Oberste Gerichtshof hat nun eine Entscheidung getroffen: Der Vertrag, mit dem ein Ehepaar 1970 ein Grundstück zur Bebauung zunächst befristet auf fünf Jahre und dann immer wieder um fünf Jahre verlängert gemietet hat, ist demnach längst in einen unbefristeten Mietvertrag übergegangen.

Die Entscheidung enthält aber auch eine schlechte Nachricht für die Mieter: Sie können den Vertrag nicht einfach ohne Zustimmung des Stiftes als Vermieter an Angehörige weitergeben. Und ob im Todesfall Angehörige in den Mietvertrag eintreten können, diese Frage hat der Gerichtshof (10 Ob 62/11g) offengelassen.

Das Stift hat in den 1970er-Jahren rund 1000 solcher Grundstücke „verpachtet“ (rechtlich dürfte es sich eher um Miete handeln); die Übernehmer konnten darauf sogenannte „Superädifikate“ errichten, das sind Gebäude, deren rechtliches Schicksal von dem des Grundstücks losgelöst ist. Aus kirchenrechtlichen Gründen wurden damals nur fünfjährig befristete Verträge vergeben; die Vertragsbeziehung wurde aber von beiden Seiten als dauerhaft angesehen.

Zur Anpassung an die Inflation hat sich das Stift das Recht ausbedungen, die Miete nach Maßgabe eines eigenwilligen Indikators anzuheben: des kollektivvertraglichen Bauhilfsarbeiterlohns. An Fragen der Mietanpassung und Weitergabe der Verträge entzündeten sich diverse Streitigkeiten mit den im „Pächterverein Langenzersdorf“ organisierten Bewohnern, als das Stift dazu überging, die Vermietung stärker als eine Einnahmequelle zu sehen. Auf Anfrage der „Presse“ betont Stift-Sprecher Peter Schubert, dass der Vermieter immer schon von einer Verlängerung ausgegangen sei. „Die Entscheidung entspricht der Praxis, die wir ohnehin durchführen.“

Rechtlich besteht allerdings sehr wohl ein Unterschied: Wenn regelmäßig ein neuer befristeter Vertrag abgeschlossen wird, kann theoretisch jedes Mal neu über die Höhe der Miete verhandelt werden. Schubert zufolge seien die Mieten aber in Fällen, in denen die Mieter dieselben blieben, nicht außertourlich angehoben worden.

Der Vertrag des Ehepaars ist mit dem OGH-Urteil zu einem unbefristeten geworden, weil zum Zeitpunkt der ersten Erneuerung 1975 nach dem „Mietengesetz“ jede befristete Verlängerung über fünf Jahre hinaus geschützte Mietverträge zu unbefristeten gemacht hat. Dieser ursprüngliche Vertrag sei durch das OGH-Urteil fortan wieder gültig, sagt Anwalt Walter Reichholf, der das Paar vertreten hat. „Der quasi vertragsfreie Zustand ist beendet.“

Der OGH-Spruch ist auch für ähnliche Verträge anzuwenden. In Summe haben 4000 Pächter ein Pachtverhältnis mit dem Klosterneuburger Chorherrenstift. Elisabeth Weidenthaler, die Obfrau des Pächtervereins, spricht „auf jeden Fall“ von einem Erfolg. Auch das Stift zeigt sich in einer Aussendung zufrieden: Die Entscheidung bestätige, dass die gelebte Praxis keinen Grund zur Klage gebe.