

Höchstrichterliche Rechtsprechung zu Datschen (1) – Nutzungsentgelte

Der Bundesgerichtshof hat sich in den vergangenen 5 Jahren, verglichen mit anderen Problematiken der Datschenfälle, mehrfach und sehr umfangreich mit Nutzungsentgelterhöhungen befasst und dabei auftretende Probleme weitestgehend im Grundsatz geklärt. Gerade bei Formalien der Erhöhungserklärungen gab es in den Jahren nach Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung im Jahre 1993 und des SchuldRAnpG im Jahre 1995 zahlreiche Streitfälle.

Nachfolgend sollen in einem Kurzausschnitt die Kernpunkte der Entscheidungen des BGH zu Nutzungsentgeltfragen zusammengefasst werden:

1.

Bereits im Jahre 2005 hatte sich der BGH damit zu befassen, wem gegenüber Nutzungsentgelterhöhungserklärungen abzugeben sind (BGH Urteil vom 15.06.2005 AZ XII ZR 238/02).

Ausgehend von dem Grundsatz, dass sowohl auf Eigentümerseite Erklärungen durch alle Eigentümer abzugeben sind, als auch eine Abgabe der Erklärungen allen Nutzern gegenüber erforderlich ist, war die Wirksamkeit einer Nutzungsentgelterhöhungserklärung zu klären, die nur einem Ehegatten gegenüber abgegeben wurde. Eine solche Erklärung ist grundsätzlich unwirksam, auch wenn der andere Ehegatte den Vertrag zu DDR-Zeiten nicht mit unterzeichnet hat, da nach den zu DDR-Zeiten geltenden gesetzlichen Vorschriften beide Ehegatten bei bestehender Ehe Partner eines Nutzungsvertrages wurden bzw. gleichfalls bei späterer Eheschließung. Dies hat zur Folge, selbst wenn auf Nutzerseite eine Stellvertretung eines Ehegatten zulässig ist, dass die Nutzungsentgelterhöhungserklärung an beide Ehegatten zu richten ist. Dies verlangte der BGH selbst im konkreten Falle, bei dem die Ehe zwischenzeitlich geschieden war, jedoch nicht ein Ehegatte vom Eigentümer aus dem Nutzungsvertrag entlassen worden war.

2.

Mehrfach hat sich der Bundesgerichtshof mit den Regelungen der Nutzungsentgeltverordnung zur schrittweisen Anpassung der Nutzungsentgelte auf das ortsübliche befasst. Nach § 3 NutzEV konnten ab 01.11.1993 die Entgelte bei Erholungsnutzungsverträgen schrittweise bis zum Erreichen der ortsüblichen Miete angepasst werden, wobei in § 3 Abs. 1 NutzEV Erhöhungsschritte genannt wurden, in welcher Höhe die Nutzungsentgelte ab dem Jahre 1993 jährlich angepasst werden durften.

Der BGH hat zunächst entschieden (Urteil vom 09.04.2008 AZ XII ZR 205/06), dass nach § 3 NutzEV mögliche aber zunächst versäumte Erhöhungen des Nutzungsentgeltes zu einem späteren Zeitpunkt in voller Höhe und in einem Schritt für die Zukunft verlangt, das heißt, nachgeholt werden konnten und können. Zeitliche Mindestabstände zwischen einzelnen Entgelterhöhungen sind im Gesetz nicht bestimmt, so dass beispielsweise im Jahre 1999 mehrere Erhöhungsschritte auf einmal möglich waren. Ausgangspunkt für die schrittweise Anpassung der Nutzungsentgelte war dabei das vereinbarte Entgelt, das sich in der Regel aus dem Nutzungsvertrag oder aus dem zum Zeitpunkt des Beitritts tatsächlich gezahlten Nutzungsentgelt ergibt und problemlos festgestellt werden kann.

In nachfolgenden Entscheidungen stellte der Bundesgerichtshof unter Bekräftigung seiner Rechtsprechung fest, dass bei einer Nichtausschöpfung von Erhöhungsmöglichkeiten der Eigentümer für einen neuen Zeitraum eine andere Erhöhung wählen kann, genauso wie er vollständig unterlassene Erhöhungen für die Zukunft nachholen kann (BGH Urteil vom 11.06.2008 AZ XII ZR 206/06).

In diesem Urteil vom 11.06.2008 hat sich der Bundesgerichtshof auch zu den Anforderungen an die Begründung des Erhöhungsverlangens nach § 6 NutzEV geäußert. § 6 Abs. 1 Satz 1 NutzEV verlangt zwar eine Begründung des Erhöhungsverlangens. Die gesetzliche Regelung verlangt lediglich eine Erklärung durch den Eigentümer, dass mit der Erhöhung das ortsübliche Nutzungsentgelt nicht überschritten wird. Es genügen Hinweise und Angaben, die dem Nutzer eine Nachprüfung und darauf gestützt eine eigene Berechnung ermöglichen, ob das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt ist. Damit scheidet die Wirksamkeit einer Erhöhungserklärung nicht daran, wenn inhaltlich einzelne Angaben zu Nutzungsentgelten unzutreffend sind. Erweist sich dies, so ist der Nutzer nur zur Zahlung des Entgeltes verpflichtet, das sich anhand der tatsächlich gegebenen Größe errechnet. Schließlich ist eine Erhöhungserklärung, bei deren Überprüfung ein Überschreiten des ortsüblichen Entgeltniveaus festgestellt wird, nicht deshalb insgesamt unwirksam, sondern nur in dem Umfang, in dem sie das zulässige Maß überschreitet.

Mit seinen Urteilen vom 29.10.2008 (AZ XII ZR 207/06 und XII ZR 208/06) hat der BGH nochmals seine aufgestellten Grundsätze (wie vorstehend zusammengefasst) aus den Urteilen vom 09.04.2008 und 11.06.2008 bestätigt.

3.

Von Zeit zu Zeit werden Nutzungsentgelerhöhungserklärungen im Zusammenhang mit Kündigungen erklärt und davon abhängig gemacht, dass die Kündigung ggf. unwirksam sein sollte. Zwar sind Erhöhungserklärungen, wie auch andere vertragsgestaltende Erklärungen, bedingungsfeindlich. Wenn sie aber ausdrücklich so gefasst sind, dass sie beim Nutzer keine Ungewissheit hervorrufen, sondern erkennen lassen, dass im Falle der Unwirksamkeit einer erklärten Kündigung jedenfalls ein erhöhtes Nutzungsentgelt gefordert wird, sollte einem geführten Räumungsrechtsstreit nicht stattgegeben werden, so können solche Erklärungen wirksam sein (BGH Urteil vom 11.06.2008 AZ XII ZR 206/06).

4.

Bereits etwas früher hatte sich der Bundesgerichtshof sich schon für die Fälle geäußert, in denen durch frühere Erhöhungsverlangen nach Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung bereits die Ortsüblichkeit erreicht war. Auch in diesen Fällen erlaubt das SchuldRAnpG eine Nutzungsentgelerhöhung, und zwar dann, wenn sich die Ortsüblichkeit gegenüber dem bislang gezahlten Entgelt um 10 % geändert hat. Dann erfolgen Nutzungsentgelerhöhungen nicht mehr nach den strengeren Formalien der Nutzungsentgeltverordnung, insbesondere der §§ 3 und 6 NutzEV, sondern nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG.

Der Bundesgerichtshof hat in drei Urteilen (Urteil vom 19.09.2007 AZ XII ZR 3/05 und dies bestätigend Urteile vom 30.01.2008 AZ XII ZR 176/05 sowie XII ZR 177/05) bekräftigt, dass derartige Erhöhungsverlangen keine besonderen Begründungen nach § 6 NutzEV voraussetzen. Es bedarf lediglich der Nennung des neu verlangten Entgeltes oder zumindest des Anpassungsbetrages als Mindestvoraussetzung und nicht der Angabe, auf welcher

Rechtsgrundlage das Anpassungsverlangen ergeht. Auch bedarf ein solches Erhöhungsverlangen nicht der Erklärung, dass das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht erhöht worden ist und die Veränderung des ortsüblichen Entgeltes seitdem mehr als 10 % ausmacht.

Da bereits die Ortsüblichkeit erreicht war, bedarf es für künftige Anpassungen – so der BGH - bei einer solchen Erhöhung nicht so dringend einer Begründungspflicht, denn Erhöhungen sind nur noch entsprechend der ortsüblichen Entwicklung der Miete möglich.

Damit sind die formalen Anforderungen an ein Anpassungsverlangen nach § 20 Abs.3 SchuldRAnpG sehr gering. Es ist in Textform geltend zu machen und führt automatisch zu einer Erhöhung des Nutzungsentgeltes, ohne dass es einer Zustimmung wie im Wohnraummietrecht bedarf.

5.

Auch wenn die Streitverfahren, bei denen es um die Ortsüblichkeit verlangter, erhöhter Nutzungsentgelte geht, deutlich zurückgegangen sind, weil häufig die Ortsüblichkeit erreicht wurde, wird künftig ein Urteil des Bundesgerichtshofs, wengleich es zu Nutzungsentgelten für Garagenflächen ergangen ist, Bedeutung auch in den Datschenfällen haben (Urteil vom 07.10.2009 AZ XII ZR 175/07).

Gerade bei Garagenflächen gibt es die häufige Konstellation, dass Kommunen bzw. kommunale Verwalter nahezu einzige Anbieter solcher Nutzungsverträge sind und neben diesen nur vereinzelt Privateigentümer Flächen mit Garagen vermieten.

Der Bundesgerichtshof hat einige häufige Argumente im Streit um solche durch private Eigentümer abgegebene Erhöhungserklärungen für untauglich erachtet.

So kann – auf Eigentümerseite - nicht damit argumentiert werden, dass die Nutzungsvergabe durch Kommunen oder kommunale Gesellschaften im großen Umfang als „Teilmarkt“ oder „Sondermarkt“ nicht berücksichtigungsfähig sei, z.B., weil Kommunen zu deutlich geringeren Preisen Nutzungsverträge anbieten. Eine Differenzierung nach der Rechtsnatur des Nutzungsgebers oder Grundstückseigentümers ist im Gesetz nicht zugelassen. Gleiches gilt auf der anderen Seite für deutlich höhere Nutzungsentgelte von einzelnen Privaten. Auch hier ist das Nutzer-Argument unzutreffend, dass es sich um „Ausreißer nach oben“ handle, wenn es sich um eine nicht geringfügige Anzahl an Fällen handelt. Selbst dann, wenn der Eigentümer, der das erhöhte Nutzungsentgelt verhandelt, derjenige ist, der seine eigenen Vertragsabschlüsse als Vergleichsfälle heranzieht, sind diese als heranziehbare Vergleichsfälle nicht ausgeschlossen. Auch im Wohnraummietrecht bieten vom Vermieter selbst an Dritte vermietete Wohnungen taugliche Vergleichsobjekte, so auch in Fällen des SchuldRAnpG, und zwar nicht nur bei Garagen, auch bei Datschengrundstücken.

Bei der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes haben allerdings Einzelfälle außer Betracht zu bleiben, in denen es einem Nutzungsgeber gelungen ist, ein völlig außerhalb des gängigen Preisspektrums liegendes Nutzungsentgelt zu erzielen. Dies ist aber zu bewerten, es sind also bei einer Bewertung nicht repräsentative Einzelfälle herauszufiltern.

Zur Beurteilung der Vergleichbarkeit herangezogener Vergleichsfälle – auch dies hat der BGH als allgemeine Maßgabe formuliert – ist immer vergleichend zu prüfen, welche Leistungen hinten den einzelnen verglichenen Entgelten stehen, ob es sich um Brutto-Entgelte

handelt oder neben dem eigentlichen Nutzungsentgelt noch weitere Zahlungen für laufende Betriebskosten von der einen oder anderen Vertragspartei erbracht werden.

Und schließlich hat der Bundesgerichtshof den deutlichen Hinweis gegeben, dass das ortsübliche Entgelt nicht als ein arithmetisches Mittel aus erheblich divergierenden Vereinbarungen hergeleitet werden kann, ein sehr häufiger Fehler nicht nur von Eigentümern, auch von Sachverständigen in Gutachten, die dann von Eigentümern als Begründung für Erhöhungsverlangen herangezogen wurden.

Im konkreten Einzelfall sah der Bundesgerichtshof auch als richtig an, dass als taugliche Vergleichsobjekte nur solche Nutzungsverhältnisse herangezogen wurden, bei denen der Eigentümer dem Nutzer die in seinem Eigentum stehende Fläche ohne die auf der Fläche errichtete Baulichkeit im Eigentum des Nutzers überlassen hat. Nur bei ungenügender Zahl an solchen Vergleichsfällen sind auch die übrigen Fälle wertend heranzuziehen.

Die sehr hilfreichen vom Bundesgerichtshof formulierten Hinweise für die Bewertung der Ortsüblichkeit sind jeweils im Einzelfall wertend zu betrachten. Gerade dies war in der Vergangenheit nicht selten das Manko in Rechtsstreiten um die Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte. Die vom Bundesgerichtshof beschriebene Herangehensweise dürfte gleichermaßen Geltung für die Datschenfälle beanspruchen.

Frank Auerbach

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **April 2010**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.