

## **Bundesgerichtshof präzisiert Voraussetzungen der Nutzungsentgelterhöhung bei Wochenendgrundstücken**

Erst kürzlich hatte der Bundesgerichtshof erneut Gelegenheit, sich mit den Voraussetzungen einer Nutzungsentgelterhöhung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz zu befassen. Ein vom ihm bereits im Jahre 2007 entschiedener Fall (**Urteil vom 19.09.2007, Az. XII ZR 3/05**) war erneut aufgerollt worden und bei ihm gelandet. Gegenstand des Streites war ein Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz.

Ist bei einem Nutzungsverhältnis über ein Wochenend- und Freizeitgrundstück, das dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfällt, die Ortsüblichkeit mit einer Nutzungsentgelterhöhung erstmals erreicht gewesen, können künftige Erhöhungen nur noch gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG erfolgen. Dies setzt voraus, dass das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden ist und das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als 10 % verändert hat.

In seinem **Urteil vom 19.09.2007 (Az. XII ZR 3/05)** hatte der Bundesgerichtshof festgestellt, dass solche Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG nicht mehr einer besonderen Begründung bedürfen, wie sie die Nutzungsentgeltverordnung (§ 6 NutzEV) vorgibt. Es bedarf lediglich der Nennung des neu verlangten Entgeltes oder zumindest des Anpassungsbetrags als Mindestvoraussetzung. 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.

Damit wurden die formalen Anforderungen an ein solches Anpassungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG sehr niedrig angelegt.

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof in seinem **Urteil vom 13.06.2012 (Az. XII ZR 49/10)** eine Klarstellung in weiteren Punkten vorgenommen:

- 1) Ist eine Nutzungsentgelterhöhung bei bereits zurückliegend erreichter Ortsüblichkeit nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG vorzunehmen, so sind das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt der letzten Entgeltanpassung und das ortsübliche Entgelt auf der Grundlage der seitdem getroffenen Pachtvereinbarungen gegenüberzustellen. Dabei umfassen die seitdem getroffenen Pachtvereinbarungen sowohl Neuvertragspachten als auch die während des Betrachtungszeitraumes gemäß dem Schuldrechtsanpassungsgesetz angepassten Bestandspachten.
- 2) Als Vergleichsentgelte sind in diese Gegenüberstellung nur die Vertragsschlüsse einzubeziehen, die in dem Zeitraum bis zum neuen Anpassungsverlangen erfolgten, nicht aber die, die zwischen dem Anpassungsverlangen und dem darauf folgenden 3-Monatszeitraum bis zur Wirksamkeit der Nutzungsentgelterhöhung getätigt wurden.

- 3) Anders als im Wohnraumnietrecht ist nicht eine ortsübliche Entgeltspanne festzustellen, sondern das Gericht hat einen eindeutigen Betrag als ortsübliches Entgelt festzustellen.
- 4) Da dem Gericht regelmäßig eine „punktgenaue“ Ermittlung des ortsüblichen Entgelts gar nicht möglich ist, ist dem Richter bei der Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgelts ein Schätzungsermessen eröffnet, bei dessen Ausübung er nicht an schematische Vorgaben gebunden ist. Je nach den Umständen des Einzelfalles – so meinen die Bundesrichter – kann dabei die Bildung eines Durchschnittswertes der Vergleichsentgelte, eine Orientierung an der Häufigkeitsverteilung der Vertragsabschlüsse oder etwa eine höhere Gewichtung der zeitlich zuletzt abgeschlossenen Verträge geboten sein. Diese drei möglichen Herangehensweisen an eine Bewertung von Vergleichswerten sind offenbar die für die Bundesrichter plausibelsten um ein ortsübliches Entgelt festzustellen. Dabei sind sogenannte Ausreißer, also deutlich von den übrigen Werten abweichende einzelne Werte, vorab auszuschließen. Dennoch betont der Bundesgerichtshof, dass eine Ermittlung jeweils im Einzelfall zu erfolgen hat und unterschiedlichen Herangehensweisen folgen kann.

Das Urteil zeigt erneut auf, dass die Feststellung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts eine Ermessensentscheidung ist, bei der sich eine Überprüfung, auch durch höhere Gerichtsinstanzen, darauf beschränkt, ob die Ermittlung des ortsüblichen Vergleichsentgeltes auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen wurden oder ob die Entscheidung auf sonstigen Verfahrensverstößen beruht.

Es lohnt sich genau zu prüfen, auf welcher Basis Nutzungsentgelterhöhungen vorgenommen werden und welche Vergleichswerte den Berechnungen zugrunde gelegt werden, denn die Zeitspanne, aus der Vergleichswerte herangezogen werden und damit die Vergleichswertbasis ist im Rahmen von § 20 Abs.3 SchuldRAnpG eine andere als bei den (zurückliegenden) Nutzungsentgelterhöhungen nach der NutzEV.

Ob die Klarstellung des BGH allerdings zu weniger Streit führt, kann bezweifelt werden, denn nicht selten wurde und wird in Nutzungsentgeltstreiten darüber gestritten, ob und zu welchem Zeitpunkt die Ortsüblichkeit schon einmal erreicht wurde. Dies ist zunächst als Voraussetzung dafür zu klären, ob eine Nutzungsentgelterhöhung statt nach der Nutzungsentgeltverordnung nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz erfolgte bzw. vorzunehmen und hieran zu messen ist.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **10.07.2012**

#### 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.