



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 3/05

Verkündet am:
19. September 2007
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG § 20 Abs. 1, 3; NutzEV §§ 3, 6

Das Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG setzt im Gegensatz zum Verlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV keine besondere Begründung voraus.

BGH, Urteil vom 19. September 2007 - XII ZR 3/05 - LG Magdeburg
AG Magdeburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 2007 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs, Dr. Ahlt und Dose

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 2. Dezember 2004 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt eine Erhöhung des Pachtzinses nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz.
- 2 Mit Vertrag vom 1. Januar 1982 überließ der D. A. der DDR dem Beklagten in der Wochenendsiedlung "B. See" die Parzelle S. weg zur Bebauung mit einem Wochenendhaus. Die Nutzung war unentgeltlich.
- 3 Am 12. Mai 1999 trafen die Landeshauptstadt Magdeburg als Verpächterin und der Beklagte als Pächter folgende Vereinbarung:

"Der bestehende Vertrag vom 01.01.1982 für ... wird fortgesetzt unter Berücksichtigung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRÄndG) vom 21.09.1994.

Der Pachtzins beträgt rückwirkend ab 01.01.1996 lt. eines erstellten Gutachtens über den ortsüblichen Pachtzins 1,20 DM/m² .

Nach den vorliegenden und bestätigten Vermessungsunterlagen beträgt der Zins für Parz. **12 für 298 m²** x 1,20 DM und **somit 357,60 DM/Jahr**.

...

Eine zukünftige Anpassung an den Pachtzins bleibt vorbehalten."

4 Mit Zuordnungsbescheid vom 13. Dezember 2000 wurde festgestellt, dass die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks geworden ist.

5 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Magdeburg ermittelte zum Wertermittlungstichtag 19. Juni 2002 ein ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,20 €/m². Am 16. Oktober 2002 schrieb das Bundesvermögensamt Magdeburg an den Beklagten:

"...

mit Wirkung vom 01. Januar 2003 erhöhe ich das Nutzungsentgelt für die von Ihnen am B. See genutzte Parzelle 12 auf 1,20 €/m²/Jahr. Bei einer Parzellengröße von 298 m² ergibt sich ein jährliches Nutzungsentgelt von 1,20 €/m²/Jahr x 298 m² = 357,60 €/Jahr.

Mit der Erhöhung wird das ortsübliche Entgelt nicht überschritten. Der Gutachterausschuss ist bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes von einer Verzinsung des Bodenwertes ausgegangen, da ortsübliche Entgelte in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage nicht ermittelt werden konnten (§ 3 Abs. 3 Nutzungsentgeltverordnung). Dabei hat der Gutachterausschuss einen Pachtzinssatz von 3,5 % p.a. angesetzt. Das Gutachten des Gutachterausschusses kann im Bedarfsfall hier im Hause eingesehen werden.

Ab 01. Januar 2003 ist von Ihnen daher ein Nutzungsentgelt in Höhe von **357,60 €/Jahr** zu zahlen."

6 Der Beklagte zahlte für das Jahr 2003 weiterhin 182,84 € (= 357,60 DM).

7 Das Amtsgericht hat die Klage auf Zahlung von 178,80 € abgewiesen. Die zugelassene Berufung, mit der die Klägerin nach teilweiser Rücknahme noch 174,76 € geltend macht, ist ohne Erfolg geblieben. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

9 1. Das Berufungsgericht hat, soweit für die Revision noch von Bedeutung, ausgeführt: Die Pacht ergebe sich zunächst aus der Willensübereinstimmung der jeweiligen Vertragspartner. Danach betrage der Pachtzins 182,84 €. § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG gebe eine Befugnis zur Abgabe einer einseitigen rechtsgestaltenden Erklärung. Die Bestimmung finde auf das Pachtverhältnis Anwendung, weil ein Vertrag im Sinne der §§ 1, 3 SchuldRAnpG vorliege und die vereinbarte Pacht die ortsübliche Höhe erreicht habe. Die Erreichung der ortsüblichen Pacht sei zwischen den Parteien in der Vereinbarung vom 12. Mai 1999 festgestellt worden und vor dem Amtsgericht außer Streit gewesen. Soweit der Beklagte nunmehr Zweifel äußere, müsse sein Vorbringen aufgrund prozessualer Vorschriften (§§ 138, 529, 531 ZPO) außer Betracht bleiben. Die Klägerin sei befugt, nach Abgabe einer einseitigen Erklärung zur Pachtzinshöhe auf erhöhte Zahlung zu klagen. Der Auffassung, dass zunächst Klage auf Annahme des Vertragsangebotes zur Erhöhung des Entgelts erhoben werden müsse, folge das Berufungsgericht nicht.

10 Die Erhöhungserklärung der Klägerin vom 16. Oktober 2002 sei nicht wirksam. Nach § 20 Abs. 3 Satz 3 SchuldRAnpG sei das Anpassungsverlangen gegenüber dem anderen Teil schriftlich geltend zu machen. Welchen inhaltlichen Anforderungen das schriftliche Anpassungsverlangen genügen müsse, ergebe sich nicht direkt aus dem Gesetzeswortlaut, lasse sich aber aus der rechtlichen Wirkung des Anpassungsverlangens herleiten. Das Anpassungsverlangen müsse zunächst die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgeltes oder zumindest den Anpassungsbetrag nennen. Da die Anpassungserklärung zustimmungsfrei ausgestaltet sei und allein durch die Zusendung der Erklärung automatisch rechtswirksam in das bestehende Rechtsverhältnis, dieses abändernd, eingreife, sei weiterhin erforderlich, dass die Gesetzesgrundlage der Erklärung und das Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erklärungsabgabe dem anderen Teil gegenüber genannt würden. Nach Ansicht des Berufungsgerichts erfordere ein einseitiges rechtsgestaltendes Anpassungsverlangen gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG als Mindestvoraussetzung die Angabe, auf welcher Rechtsgrundlage das Anpassungsverlangen ergehe, die Erklärung, dass die Zulässigkeitsvoraussetzung der Nichterhöhung des Nutzungsentgeltes seit einem Jahr und der Veränderung des ortsüblichen Entgeltes seitdem um mehr als 10 %, unter Darstellung der konkreten Änderung des ortsüblichen Entgeltes in diesem Zeitraum, vorlägen, und die Nennung des neu verlangten Entgeltes oder zumindest des Anpassungsbetrages. Erst bei Nennung dieser Fakten sei für den anderen Vertragsteil das Anpassungsverlangen nachvollziehbar. Nur dann sei es unter dem Aspekt der zu schaffenden Rechtssicherheit und der zu beachtenden Vertragsgerechtigkeit gerechtfertigt, dass das Anpassungsverlangen automatisch einseitig gestaltende Wirkung entfalte.

11 Das Anpassungsverlangen der Klägerin vom 16. Oktober 2002 genüge diesen Mindestanforderungen nicht. Zwar sei es in Schriftform dem Beklagten zugegangen und benenne es das neu verlangte Entgelt. Es nenne jedoch we-

der die Rechtsgrundlage der Erhöhung noch seien die Zulässigkeitsvoraussetzungen angeführt oder die Veränderung des ortsüblichen Entgeltes im Einzelnen aufgezeigt. Das Erhöhungsverlangen entfalte deshalb keine rechtsgestaltende Wirkung. Daher könne die Klägerin das erhöhte Pachtgeld für 2003 nicht in Anspruch nehmen.

12 2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

13 a) Ohne Erfolg macht die Revision allerdings geltend, die formalen Anforderungen des Berufungsgerichts seien schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil § 20 Abs. 3 Satz 3 SchuldRAnpG nicht anwendbar sei. Die Bestimmung regle eine Anpassung des Nutzungsentgelts nach Erreichen der ortsüblichen Höhe, die Klägerin verlange aber lediglich eine Anpassung bis zur ortsüblichen Höhe. Diese könne gemäß § 3 Nutzungsentgeltverordnung schrittweise verlangt werden. Da die in § 3 Abs. 1 Nr. 1 NutzEV genannten Fristen seit kurzem abgelaufen seien, stehe der sofortigen Geltendmachung des ortsüblichen Entgelts nichts entgegen.

14 Mit dieser Rüge setzt sich die Revision zum einen in Widerspruch zum zweitinstanzlichen Vortrag der Klägerin, dass Grundlage der Anpassung des Nutzungsentgelts allein § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG sei. Zum anderen ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass für das Erhöhungsverlangen der Klägerin ausschließlich § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG zur Anwendung kommen kann. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Parteien in der Vereinbarung vom 12. Mai 1999 festgestellt, dass die ortsübliche Pacht erreicht ist. Damit ist aber die Nutzungsentgeltverordnung auf das betroffene Vertragsverhältnis nicht mehr anwendbar; an seine

Stelle tritt § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG (Kiethel/Matthiessen Kommentar zum SchuldRAnpG § 20 Rdn. 18).

15 b) Zu Recht macht die Revision aber geltend, dass die Klägerin in ihrem Zulassungsverlangen das künftig zu zahlende Entgelt angegeben habe und dies für die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens ausreichend sei. Die Auffassung des Berufungsgerichts, neben der Nennung des neu verlangten Entgelts oder zumindest des Anpassungsbetrages verlange § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG als Mindestvoraussetzung die Angabe, auf welcher Rechtsgrundlage das Anpassungsverlangen ergehe, und die Erklärung, dass das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht erhöht worden sei und die Veränderung des ortsüblichen Entgelts seitdem mehr als 10 % ausmache, findet im Gesetz keine Stütze.

16 § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG regelt i.V.m. § 6 NutzEV die Anpassung des in der DDR üblich gewesenen niedrigen Nutzungsentgeltes bis zum Erreichen der ortsüblichen Miete. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 NutzEV muss der Überlassende, der das Nutzungsentgelt erhöhen will, dem Nutzer jede Erhöhung in Textform erklären und begründen. Satz 2 verlangt die Angabe, dass mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden. Gemäß Satz 3 kann der Überlassende zur Begründung insbesondere Bezug nehmen auf

1. ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke oder eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte nach § 7,
2. ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke,

3. entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke; hierbei genügt die Benennung von drei Grundstücken.

17 Damit sieht die Verordnung für Erhöhungsverlangen bis zum Erreichen der ortsüblichen Höhe eine Begründung vor und zeigt auf, wie sie auszusehen hat.

18 Demgegenüber regelt § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG die Erhöhung des Nutzungsentgelts für den Fall, dass das Entgelt die ortsübliche Höhe bereits erreicht hatte und in der Folge eine weitere Anpassung erforderlich wird. Abs. 3 Satz 3 befasst sich mit der Form des Anpassungsverlangens. Danach muss es gegenüber dem anderen Teil in Textform geltend gemacht werden. Eine Begründung des Verlangens sieht das Gesetz hier nicht vor. Die Entstehungsgeschichte der Regelung spricht dafür, dass es sich dabei um eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers und nicht etwa um ein Versehen handelt.

19 aa) Art. 232 § 4 EGBGB regelt, dass Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, sich weiterhin nach den genannten Bestimmungen des Zivilgesetzbuches richten. Abs. 2 ermächtigt die Bundesregierung, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über eine angemessene Gestaltung des Nutzungsentgelts zu erlassen. Aufgrund dieser Ermächtigung ist die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I 1993, S. 1339) ergangen. Diese sah in § 6 vor, dass mit der Erhöhungserklärung die Mitteilung zu erfolgen hatte, das ortsübliche Entgelt werde nicht überschritten. Es genügte, wenn der Eigentümer seinen Willen, er verlange für die Überlassung des Grundstücks ein höheres Entgelt, hinreichend deutlich zum Ausdruck

brachte (Thiele/Krajewski Schuldrechtsänderungsgesetz § 6 Nutzungsentgeltverordnung Rdn. 3). Eine besondere Begründung war nicht erforderlich.

20 bb) Am 1. Januar 1995 trat das Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken vom 21. September 1994 (Schuldrechtsanpassungsgesetz; BGBl. I 1994, S. 2538) in Kraft. Dieses bestimmte in § 20 Abs. 1, dass der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen kann und sich dessen Höhe nach der Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung richtet. In Abs. 3 war geregelt, dass, wenn das Nutzungsentgelt die ortsübliche Höhe erreichte, jede Partei bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist eine Entgeltanpassung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verlangen konnte. Danach war eine Anpassung zulässig, wenn das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden war und das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als 10 % verändert hatte. Nach Satz 3 war das Anpassungsverlangen gegenüber dem anderen Teil schriftlich geltend zu machen. Eine besondere Begründung des Anpassungsverlangens war nicht vorgesehen.

21 cc) Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl. I 1997, S. 1920) wurde mit Wirkung zum 31. Juli 1997 erstmals eine besondere Erläuterungspflicht geschaffen. § 6 Abs. 1 lautete danach: "Will der Überlassende das Nutzungsentgelt nach dieser Verordnung erhöhen, so hat er dies dem Nutzer für jede Erhöhung schriftlich zu erklären. Die Erhöhung ist schriftlich zu erläutern. Dabei ist anzugeben, dass mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden; wird dies mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke begründet, so genügt die Benennung von drei Grundstücken". Über die Motive heißt es dazu bei Schnabel (Datschen- und Grundstücksrecht 2002 S. 50 III): "Um unbegründete, weil die Grenze der Orts-

üblichkeit überschreitende Entgelterhöhungen und darauf folgende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, soll der Grundstückseigentümer durch das Erfordernis der Erläuterung seines Erhöhungsverlangens dazu gezwungen werden, sich vor weiteren Erhöhungsschritten ein Bild von der Höhe der ortsüblichen Entgelte zu verschaffen. Die Erläuterungspflicht führe, vergleichbar der Begründungspflicht bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG, dem Grundstückseigentümer im Sinne einer Warnfunktion die Obergrenze des ortsüblichen Entgeltes und die bereits nach derzeitiger Rechtslage bestehende Beweislastverteilung vor Augen."

22 Eine Erläuterungspflicht für die nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG vorzunehmenden Erhöhungen wurde dagegen nicht eingeführt.

23 dd) Mit dem Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I 2002, 1580) wurde § 6 Abs. 1 Satz 1 NutzEV erneut geändert. Die Bestimmung lautet nunmehr: "Will der Überlassende das Nutzungsentgelt nach der Verordnung erhöhen, so hat er dem Nutzer das Erhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen." Für die Anpassung nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG wurde weder eine Erläuterungs- noch eine Begründungspflicht vorgesehen.

24 ee) Es scheint ausgeschlossen, dass dies auf einem Versehen beruht. Wenn das Schuldrechtsanpassungsgesetz in § 20 Abs. 1 auf die Nutzungsentgeltverordnung verweist und dort in zwei Gesetzesänderungen eine Erläuterungs- bzw. Begründungspflicht eingeführt wird, im Schuldrechtsanpassungsgesetz selbst für das Anpassungsverlangen nach Erreichen der Ortsüblichkeit aber kein Hinweis auf eine Erläuterungs- und Begründungspflicht erfolgt, liegt die Annahme nahe, dass der Gesetzgeber eine solche Begründung für das Anpassungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG nicht einführen wollte.

Denn für Veränderungen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG scheint eine Begründungspflicht nicht so dringend wie bei dem Anpassungsverlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV. Die Anpassung nach der Nutzungsentgeltverordnung soll den Vermieter in die Lage versetzen, die vor dem Beitritt in der DDR üblichen niedrigen Nutzungsgebühren an die ortsüblichen Mietzinsen anzupassen, um dem Eigentümer, der aufgrund der Schutzvorschriften nach Art. 232 § 4 a EGBGB und § 23 SchuldRAnpG die Verträge nicht kündigen konnte, eine angemessene Bodenverzinsung zu ermöglichen. Mit der Verteilung der Erhöhung auf einen längeren Zeitraum war beabsichtigt, einen sprunghaften Anstieg des Nutzungsentgelts zu verhindern, der viele Nutzer dazu gezwungen hätte, ihre Erholungsgrundstücke aufzugeben (Kiethe/Schilling, Schuldrechtsanpassungsgesetz § 3 NutzEV Rdn. 24 unter Hinweis auf die amtliche Begründung BR-Drucks. 344/99 zu § 3). Insgesamt soll der Nutzer nicht mehr zahlen müssen, als andere Bürger aus freien Stücken für eine vergleichbare Nutzung auszugeben bereit sind (Kiethe/Schilling, aaO Rdn. 5, 6). Deshalb ist Obergrenze für die Anhebung stets die ortsübliche Miete. Durch die Pflicht zur Begründung wird der Eigentümer angehalten, die erlaubten Anpassungsschritte zu beachten und insgesamt das ortsübliche Entgelt nicht zu überschreiten. Dieser Warnfunktion bedarf es bei der Erhöhung nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG nicht in gleichem Umfang, weil nach Erreichen der ortsüblichen Miete nur noch Anpassungen entsprechend der ortsüblichen Entwicklung der Miete möglich sind.

- 25 c) Soweit das Berufungsgericht meint, die Aspekte der Rechtssicherheit und der Vertragsgerechtigkeit verlangten eine Begründung des Anpassungsverlangens, weil dieses einseitig gestaltende Wirkung entfaltet, kann ihm nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass das Anpassungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG automatisch zu einer Erhöhung des Mietzinses führt, ohne dass es der Zustimmung wie nach § 558 BGB (= § 2 MHG) bedarf (Kiethe/

Matthiessen, § 20 SchuldRAnpG Rdn. 25; Thiele/Winterstein, Schuldrechtsänderungsgesetz § 20 SchuldRAnpG Rdn. 17). Das ist eine Folge der gesetzlichen Regelung (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG). Zu Recht macht die Revision aber geltend, dass es einen allgemeinen Rechtsgrundsatz des Inhalts, dass bei Mietverträgen, Pachtverträgen oder sonstigen Nutzungsverträgen jeweils die gesetzliche Grundlage anzugeben sei, wenn der Eigentümer von einem ihm nach dem Gesetz zustehenden Recht Gebrauch macht, nicht gibt. Zwar wirken Gestaltungsrechte auf die Rechtsstellung des Erklärungsempfängers ohne dessen Zutun ein, so dass sich die Rechtsänderung klar und unzweideutig aus der Erklärung ergeben muss (Palandt/Heinrichs, BGB 66. Aufl. Überblick vor § 104 Rdn. 17). Ob ein eindeutiges Änderungsverlangen zu einer Erhöhung geführt hat, kann aber in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden, in dem die Voraussetzungen für die begehrte Erhöhung vom Eigentümer dargelegt und gegebenenfalls bewiesen werden müssen.

26

3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist auch nicht aus anderen Gründen richtig. Das Anpassungsverlangen der Klägerin konnte eine Anpassung des Nutzungsentgelts ab Beginn des dritten Kalendermonats rechtfertigen, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt (§ 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG). Da das Anpassungsverlangen der Klägerin im Oktober 2002 zugegangen ist, war es der Klägerin entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung in dieser Hinsicht nicht verwehrt, eine Anpassung des jährlich zu zahlenden Nutzungsentgelts von Beginn des Monats Januar 2003 an zu fordern.

