BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 49/10

Verkündet am:
13. Juni 2012
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG § 20 Abs. 3

a) Eine Anpassung des Nutzungsentgelts kann gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG verlangt werden, wenn sich das ortsübliche Entgelt seit der jeweils letzten Anpassung um mehr als zehn Prozent geändert hat. Gegenüberzustellen sind somit das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt der letzten Entgeltanpassung und das ortsübliche Entgelt, das durch die seitdem bis zum Zeitpunkt des neuen Anpassungsverlangens getroffenen Pachtvereinbarungen (Neuvertragspachten und geänderten Bestandspachten) gebildet wird.

b) Außer Betracht bleiben diejenigen Vertragsabschlüsse, die in dem Dreimonatszeitraum zwischen dem Anpassungsverlangen und dessen Wirksamwerden (§ 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG) erfolgen.

c) Das ortsübliche Nutzungsentgelt kann nicht in Gestalt einer ortsüblichen Entgeltspanne ermittelt werden, sondern ist vom Tatrichter mit einem eindeutigen Betrag festzustellen.

d) Bei der Ausübung seines Schätzungsermessens ist der Tatrichter nicht an schematische Vorgaben gebunden. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann entweder die Bildung eines Durchschnittswerts der Vergleichsentgelte, eine Orientierung an der Häufigkeitsverteilung der Vertragsabschlüsse oder etwa eine Höhergewichtung der zuletzt abgeschlossenen Verträge angebracht sein.

BGH, Urteil vom 13. Juni 2012 - XII ZR 49/10 - LG Magdeburg
AG Magdeburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 2012 durch die Richter Dose, Weber-Monecke, Dr. Klinkhammer, Schilling und Dr. Nedden-Boeger

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen beider Parteien wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 9. März 2010 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die Hauptforderung und die Zinsen entschieden ist.

Die weitergehende Revision der Klägerin wird verworfen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsverfahren, an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt eine Erhöhung des Pachtzinses nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

2 Mit Vertrag vom 1. Januar 1982 überließ der D. A. der DDR dem Beklagten in der Wochenendsiedlung "B. S. " die Parzelle S. 12 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 Wertermittlungsstichtag 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. S. 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 (357,60 € - 182,84 € =) 174,76 € geltend macht, ist zunächst ohne Erfolg geblieben. Auf die vom Landgericht zugelassene Revision der Klägerin hat der Senat das damalige Berufungsurteil aufgehoben und den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen (Senatsurteil vom 19. September 2007 - XII ZR 3/05 - NJW-RR 2008, 499). Nach erneuter Verhandlung und Beweisaufnahme über die Ortsüblichkeit des von der Klägerin geltend gemachten Entgelts hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 91,32 € nebst Zinsen zu zahlen, und die weitergehende Berufung der Klägerin zurück-

gewiesen. Hiergegen richten sich die vom Landgericht erneut zugelassenen Revisionen beider Parteien.

Entscheidungsgründe:

8 Hinsichtlich der von der Klägerin beanspruchten Mahnkosten ist die Revision unzulässig, da sie insoweit nicht begründet wurde. Im Übrigen haben beide Revisionen Erfolg und führen zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG könne eine Entgeltanpassung verlangt werden, wenn das Nutzungsentgelt die ortsübliche Höhe erreicht habe, das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden sei und das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als zehn Prozent verändert habe. Nach den Ausführungen des Sachverständigen liege der durchschnittliche Pachtzins am Nordufer des B. S. bei jährlich 0,76 €/qm, unter Anwendung der Zwei-Drittel-Methode bei jährlich 0,73 €/qm, und damit mehr als zehn Prozent über dem bisherigen ortsüblichen Pachtzins von jährlich 0,61 €/qm.

10 Das Anpassungsverlangen führe jedoch nicht zu der begehrten Zahlungsverpflichtung von jährlich 1,20 €/qm, sondern nur in Höhe von jährlich 0,92 €/qm, weil dieser Betrag der ortsüblichen Pacht zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags entspreche. Abzustellen sei auf den Zeitpunkt des Zugangs des Anpassungsverlangens, da die Anpassung sich nur auf eine Erhe-

bung oder Begutachtung stützen könne, die vor diesem Zeitpunkt durchgeführt worden sein müsse. Auf den Fälligkeitszeitpunkt könne nicht abgestellt werden, da sonst beim Bestreiten der Ortsüblichkeit stets eine weitere Erhebung oder Begutachtung auf den Fälligkeitszeitpunkt erforderlich werde, was nicht praktikabel sei. Dass der Sachverständige als Vergleichsobjekte auf die mit der Klägerin weiter bestehenden Pachtverhältnisse zurückgegriffen habe, obgleich auch diese nicht frei verhandelt worden seien und daher keinen marktgerechten Preis widerspiegelten, entspreche dem durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz intendierten Schutz und sei nicht zu beanstanden.

11 Von den erhobenen Pachtwerten, die sich in einem Bereich von jährlich 0,61 €/qm bis 1,20 €/qm bewegten, sei wie bei der Erstellung von Mietspiegeln eine Zwei-Drittel-Spanne durch Kappen von jeweils einem Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Pachtskala zu bilden. Der Mittelwert der dann von 0,61 €/qm bis 0,92 €/qm reichenden Spanne betrage jährlich 0,73 €/qm. Die Klägerin könne jedoch eine Pachterhöhung nicht nur bis zum Mittelwert, sondern bis zum Höchstwert der Zwei-Drittel-Spanne verlangen, mithin auf jährlich 0,92 €/qm.

II.

12 Diese Ausführungen halten der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand.

13 Im Ausgangspunkt geht das Berufungsgericht zu Recht davon aus, dass gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG eine Anpassung des Nutzungsentgelts verlangt werden kann, nachdem dieses die ortsübliche Höhe erstmals erreicht hatte, wenn das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden ist und

das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als zehn Prozent verändert hat. Allerdings sind die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts für das vom Beklagten genutzte Pachtgrundstück ermittelt hat, nicht frei von Rechtsfehlern.

14 1. Die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts festzustellen ist Aufgabe des Tatrichters, dem für eine Ermittlung des konkreten ortsüblichen Nutzungsentgelts ein Schätzungsermessen (§ 287 ZPO) einzuräumen ist. Das Revisionsgericht ist auf die Prüfung beschränkt, ob die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Betracht gelassen worden sind oder ob die Entscheidung auf sonstigen Verfahrensverstößen beruht. Im Rahmen seines Schätzungsermessens muss der Tatrichter alle wesentlichen Gesichtspunkte, die Erfahrungssätze und die Denkgesetze beachtet haben (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 2009 - XII ZR 175/07 - NJW-RR 2010, 812 Rn. 17).

15 2. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung auf das eingeholte Gutachten des Sachverständigen A. gestützt. Dabei hat es - dem Gutachter folgend - für die Entscheidung wesentliche Gesichtspunkte unbeachtet gelassen.

16 a) Wie der Senat bereits entschieden hat, ist das ortsübliche Entgelt, bis zu dessen Höhe Nutzungsentgelte nach § 20 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG angehoben werden können, in § 3 Abs. 2 NutzEV definiert. Danach sind ortsüblich die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind (Senatsurteil vom 7. Oktober 2009 - XII ZR 175/07 - NJW-RR 2010, 812 Rn. 20).

17 b) Der Begriff des ortsüblichen Entgelts nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG stimmt, was den Vergleichsmaßstab der in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbarten Pachten betrifft, mit dem Begriff des ortsüblichen Entgelts nach § 3 Abs. 2 NutzEV im Ansatz überein. Denn die Regelung des § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG stellt eine Abänderungsmöglichkeit wegen geänderter Verhältnisse, nämlich eines geänderten ortsüblichen Entgelts dar. Das setzt einen identischen Vergleichs- und Bezugsmaßstab voraus.

18 Unterschiedlich ist allerdings die Zeitspanne, aus der die Vergleichsentgelte herangezogen werden. Für das erstmalige stufenweise Heranführen an das ortsübliche Pachtniveau sind diejenigen Entgelte heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 vereinbart worden sind (§ 3 Abs. 2 NutzEV). Ist das dadurch bestimmte Pachtniveau einmal erreicht, richtet sich die weitere Anpassung nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG. Nach dieser Regelung muss sich das ortsübliche Entgelt seitdem, also seit der letztmaligen Anpassung des Nutzungsentgelts, um mehr als zehn Prozent verändert haben.

19 Gegenüberzustellen sind somit das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt der letzten Entgeltanpassung und das ortsübliche Entgelt auf der Grundlage der seitdem getroffenen Pachtvereinbarungen. Denn mit dem Maßstab der ortsüblichen Vergleichspacht wird ein repräsentatives Angebot an vergleichstauglichen Objekten vorausgesetzt, bei denen sich das festzustellende ortsübliche Nutzungsentgelt an marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientiert. Die dynamische Entwicklung des Marktes führt dabei zu einer Anpassung der für bestehende Nutzungsverhältnisse zu zahlenden Entgelte (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 2009 - XII ZR 175/07 - NJW-RR 2010, 812 Rn. 32).

20 Den Neuvertragspachten gleichzusetzen sind die während des Betrachtungszeitraums auf der Basis des Schuldrechtsänderungsgesetzes angepassten Bestandspachten.

21 c) Somit kann die Anpassung an ein ortsübliches Entgelt verlangt werden, welches sich aus den Vertragsabschlüssen seit der letzten Anpassung an das seinerzeit ortsübliche Entgelt bis zum Zeitpunkt des neuen Anpassungsverlangens ergibt. Eine dem § 558 Abs. 2 BGB vergleichbare Regelung, wonach die vereinbarten Neuvertragspachten und geänderten Bestandspachten der letzten vier Jahre oder aus einem anderen Zeitraum als dem seit der letzten Anpassung zu berücksichtigen wären, enthält das Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht.

22 Außer Betracht bleiben diejenigen Vertragsabschlüsse, die in dem Dreimonatszeitraum zwischen dem Anpassungsverlangen und dessen Wirksamwerden (§ 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG) erfolgen. Das folgt bereits aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 3 Satz 2 SchuldRAnpG, welcher voraussetzt, dass sich das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt des Anpassungsverlangens bereits verändert hat. Nur die zu dem Zeitpunkt bereits eingetretene Marktentwicklung bildet die Grundlage der durch das Anpassungsverlangen ausgelösten Gestaltungwirkung. Die durch § 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG bestimmte Dreimonatsfrist bewirkt keine Verlängerung des Betrachtungszeitraums der heranzuziehenden Vergleichsentgelte, sondern nur einen Aufschub des Wirksamwerdens der Anpassung, um dem Nutzer Gelegenheit zu geben, sich auf die Veränderung einzustellen.

23 d) Aus den im Betrachtungszeitraum vereinbarten Vergleichspachten ist das ortsübliche Entgelt als eindeutiger Betrag festzustellen. Nicht ausreichend ist - anders als im Wohnraummietrecht - die Feststellung einer ortsüblichen

Entgeltspanne. Das folgt zwingend aus der Regelung des § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG, wonach - abweichend vom Wohnraummietrecht - jede Partei bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist eine Entgeltanpassung verlangen kann. Würde man das ortsübliche Nutzungsentgelt nur als Spanne bestimmen, könnte der Verpächter eine Anpassung im oberen Bereich der Spanne und der Pächter eine Anpassung im unteren Bereich der Spanne verlangen, was sich gegenseitig ausschließt.

24 Dem steht auch nicht das Senatsurteil vom 7. Oktober 2009 (XII ZR 175/07 - NJW-RR 2010, 812 Rn. 17) entgegen, in dem ausgeführt ist, dass dem Tatrichter eine "punktgenaue" Ermittlung des ortsüblichen Entgelts regelmäßig gar nicht möglich sei. Dies bezieht sich auf die regelmäßig fehlende Möglichkeit, ein ortübliches Entgelt mit mathematischer Eindeutigkeit festzustellen, und eröffnet somit dem Tatrichter bei der Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgelts ein Schätzungsermessen (§ 287 ZPO).

25 e) Den vorstehenden Grundsätzen wird das Berufungsurteil nicht gerecht. Das Berufungsgericht hat sich bei der Ermittlung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Ortsüblichkeit nicht auf die seit der letzten Anpassung vereinbarten Nutzungsentgelte für Vergleichsobjekte beschränkt, sondern die Vergütungen sämtlicher bestehender Nutzungsverhältnisse herangezogen und dabei insbesondere auch diejenigen Entgeltvereinbarungen einbezogen, die vor oder gleichzeitig mit der letzten Anpassung der Pacht des Beklagten auf Basis des § 3 Abs. 2 NutzEV vollzogen wurden. Damit hat es die dynamische Entwicklung des Marktes nur unzureichend nachvollzogen. Um das zum Wertermittlungsstichtag ortsübliche Nutzungsentgelt nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen zu ermitteln, dürfen, wie dargelegt, nur diejenigen Entgelte herangezogen werden, die zeitlich nach der letzten Anpassung bis zum Zeitpunkt des

neuen Anpassungsverlangens als Neuvertragspachten oder geänderte Bestandspachten vereinbart wurden.

26 Außerdem hat das Berufungsgericht das ortsübliche Entgelt nicht als eindeutigen Betrag, sondern lediglich als Entgeltspanne festgestellt. Damit fehlt es an der methodisch erforderlichen Eindeutigkeit des Vergleichswertes, auf den beide Parteien sich als einheitlichen Anpassungsmaßstab berufen können müssen.

27 Der Senat kann in der Sache nicht abschließend entscheiden, da das ortsübliche Entgelt anhand des zutreffenden Vergleichsmaterials durch den Tatrichter festzustellen ist.

28 3. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

29 Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen liegen die seit der letzten Anpassung vereinbarten Neuvertragspachten und geänderten Bestandspachten am Nordufer des B. S. im Bereich zwischen jährlich 0,61 €/qm und 1,20 €/qm, wobei die Mehrzahl der zu berücksichtigenden Verträge mit einer Pacht von jährlich 0,92 €/qm abgeschlossen wurde. Aus diesem Vergleichsmaterial, das keine vorab auszuscheidenden Ausreißer enthält (vgl. dazu Senatsurteil vom 7. Oktober 2009 - XII ZR 175/07 - NJW-RR 2010, 812 Rn. 23 f.), ist das ortsübliche Nutzungsentgelt durch tatrichterliche Schätzung als ein Fixbetrag festzustellen.

30 Bei der Ausübung seines Schätzungsermessens ist der Tatrichter an schematische Vorgaben nicht gebunden. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann entweder die Bildung eines Durchschnittswerts der Vergleichsentgelte, eine Orientierung an der Häufigkeitsverteilung der Vertragsabschlüsse oder

etwa eine Höhergewichtung der zeitlich zuletzt abgeschlossenen Verträge geboten sein.

Dose Weber-Monecke Klinkhammer

Schilling Nedden-Boeger

Vorinstanzen:
AG Magdeburg, Entscheidung vom 03.03.2004 - 180 C 2377/03 -
LG Magdeburg, Entscheidung vom 09.03.2010 - 2 S 105/08 -