

H-9383 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

No. 317/APräs.: 1 2. DEZ. 1989  
.....A n t r a gder Abgeordneten Dr. Keimel, Eder.....betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Kleingartengesetz  
geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom .....1989, mit dem  
das Kleingartengesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

## Artikel I

Das Kleingartengesetz, BGBl. Nr. 6/1959, in der Fassung  
der Bundesgesetze BGBl. Nr. 135/1983 und 78/1987 sowie  
der Kundmachung BGBl. Nr. 250/1989 wird wie folgt ge-  
ändert:

## 1. § 5 samt Überschrift lautet:

## " Pachtzins bei Generalpachtverträgen

§ 5. (1) Als Pachtzins darf höchstens ein nach den Um-  
ständen des Falles, insbesondere nach der Lage und der Bo-  
denbeschaffenheit des Grundstückes (Grundstücksteiles),  
angemessener Betrag vereinbart werden.

(2) Eine Änderung des Pachtzinses während der Ver-  
tragedauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung  
maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben;  
hiesel bleibt eine Werterhöhung des Grundstückes (Grund-  
stücksteiles) infolge der Tätigkeit oder von Aufwendungen  
des General-, Unter- oder Einzelpächters außer Betracht.

(3) Besteht Streit über die Angemessenheit des vereinbarten Pachtzinses (Abs. 1) oder kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Pachtzinses (Abs. 2) nicht zustande, so entscheidet hierüber auf Antrag eines Vertragsteiles das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen.

(4) Der Anspruch auf Rückforderung von Leistungen, die das nach den Abs. 1 oder 2 zulässige Ausmaß des Pachtzinses übersteigen, verjährt in jedem Fall innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Leistung. Die Verjährung ist gehemmt, solange ein Verfahren zur Festsetzung der Höhe des Pachtzinses anhängig ist. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden."

2. Im § 6 Abs. 1 werden die Worte "vom Bundesministerium für Verkehr und Elektrizitätswirtschaft" durch die Worte "von dem nach dem Zweck zuständigen Bundesminister" ersetzt.

3. § 7 Abs. 5 letzter Satz lautet:

"Ist jedoch über die Angemessenheit des Pachtzinses ein Verfahren gemäß § 5 Abs. 3 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 5 Abs. 3 ist das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen."

4. § 11 Abs. 4 lautet:

"(4) Besteht Streit über die Angemessenheit des vereinbarten Unterpachtzinses (Abs. 1) oder kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Unterpachtzinses (Abs. 3) nicht zustande, so entscheidet hierüber auf Antrag eines

3)

Vertragsteiles das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen."

5. § 11 Abs. 5 entfällt; die Abs. 6 und 7 werden als Abs. 5 und 6 bezeichnet.

6. § 12 Abs. 6 letzter Satz lautet:

"Ist jedoch über die Angemessenheit des Unterpachtzinses ein Verfahren gemäß § 11 Abs. 4 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 11 Abs. 4 ist das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen."

7. Im § 18 wird das Zitat "§ 11 Abs. 6" durch das Zitat "§ 11 Abs. 5" ersetzt.

8. § 20 samt Überschrift lautet:

"Übergangsbestimmungen

§ 20(1) Bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bereits bestehende Pachtverträge werden durch die §§ 2 und 3 nicht berührt.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 findet dieses Bundesgesetz auf bestehende Pachtverträge über Kleingärten auch dann Anwendung, wenn ihr Ausmaß von den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 oder Abs. 2 abweicht.

./4

4)

(3) Bestehende Generalpachtverträge über kleingärtnerisch genutzte Grundstücke (Grundstücksteile) mit anderen als den im § 4 genannten Vertragsparteien bleiben aufrecht."

9. § 23 samt Überschrift lautet:

" Vollziehung

§ 23. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist, soweit darin nichts anderes bestimmt wird, der Bundesminister für Justiz betraut."

Artikel II

Dieses Bundesgesetz ist auch für anhängige Verfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens nicht rechtskräftig abgeschlossen sind, anzuwenden.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag dem Bautenausschuß zuzuweisen.

## B e g r ü n d u n g

I. Mit Erkenntnis vom 7. März 1989 (G 186/88-7; kundgemacht unter BGBl. Nr. 250/1989) hat der Verfassungsgerichtshof § 5 Abs. 3 und 4 Kleingartengesetz aufgehoben. In seiner Begründung führte der Gerichtshof aus, daß Pachtzinsregelungen für Kleingärten zum traditionellen Kernbereich des Zivilrechtes gehören und hierüber entsprechend Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention ausschließlich unabhängige und unparteiliche Gerichte zu entscheiden hätten. Im Gegensatz dazu sieht bzw. sah das Kleingartengesetz diesbezüglich die Zuständigkeit von Verwaltungsbehörden (Bezirksverwaltungsbehörde, Landeshauptmann, Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) vor.

Durch die im Entwurf vorliegende Novelle soll vor allem dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes Rechnung getragen und die Entscheidung über die Höhe des Pachtzinses und des Unterpachtzinses den Gerichten übertragen werden.

Hiedurch wird jedoch den Beratungen über eine beabsichtigte Harmonisierung des Wohnrechts, die auch das besondere außerstreitige Verfahren für Wohnrechtssachen mitumfassen soll, nicht vorgegriffen.

In kompetenzrechtlicher Hinsicht beruht der Gesetzentwurf in Übereinstimmung mit dem Stammgesetz auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG ("Zivilrechtswesen").

---

### II. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 5 Abs. 3:

Die Festlegung der Zuständigkeit des Bezirksgerichtes im Außerstreitverfahren erscheint sachgerecht und entspricht auch der Wohlmeinung des Bundesministeriums für Justiz. Eine Regelung des Instanzenzuges ist nicht erforderlich, da sich dieser aus den Bestimmungen des Außerstreitgesetzes ergibt.

2)

Der derzeitige zweite Satz des § 5 Abs. 3 ("Eine Entscheidung über die Änderung des Pachtzinses ist nur für die Zeit nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres zulässig und nur wirksam, wenn sie spätestens drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres beantragt wird.") soll im Sinne einer "Deregulierung" ersatzlos entfallen, zumal auch das vergleichbare Mietrechtsgesetz eine derartige Regelung nicht kennt.

Zu § 6 Abs. 1:

Für die Ausstellung der hier vorgesehenen Dringlichkeitsbestätigung ist der Bundesminister für öffentliche Wirtschaft und Verkehr bzw. für wirtschaftliche Angelegenheiten zuständig.

Zu § 7 Abs. 5:

Als Folge der vorgesehenen Kompetenzverschiebung sind die Bestimmungen über eine Verfahrensunterbrechung zur Feststellung des angemessenen Pachtzinses, die derzeit die Einholung einer Entscheidung der Verwaltungsbehörde vorsehen, entsprechend anzupassen.

Zu § 11 Abs. 4:

Es wird auf die Bemerkungen zu § 5 Abs. 3 über die Gerichtszuständigkeit verwiesen.

Zu § 12 Abs. 6:

Hier gilt das zu § 7 Abs. 5 Gesagte.

./3

3)

Zu § 20:

Auch im § 20 Kleingartengesetz (Übergangsbestimmungen) sind derzeit verwaltungsbehördliche Entscheidungen vorgesehen, und zwar über Anträge von Kleingärtnervereinen oder Verbänden der Kleingärtnervereine, an Stelle der bisherigen Generalpächter in den Vertrag einzutreten. Da diese Vereine (Verbände) rund drei Jahrzehnte - seit dem Inkrafttreten des Kleingartengesetzes am 10. Jänner 1959 - Gelegenheit hatten, einen solchen Antrag auf Eintritt in den Vertrag zu stellen, können diese Übergangsregelungen ersatzlos entfallen. Weiters sollen auch die sonstigen durch Zeitablauf entbehrlich gewordenen Bestimmungen aufgehoben werden.