

*Zivilrecht*

260/ME

REPUBLIK ÖSTERREICH
 BUNDESMINISTERIUM
 FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

1011 Wien, Stubenring 1
 Fernschreib-Nr. 111145, 111780
 Fernkopierer 73 79 95
 Telefon 0222/7500 Durchwahl
 Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 54.520/9-XI/B/7/89

MR Dr. Sefelin / 5980

An den
 Präsidenten des Nationalrates

Bitte in der Antwort die
 Geschäftszahl dieses
 Schreibens anführen.

Parlament
 1010 W i e n

Gesetzesentwurf	
Zl. <i>84</i>	-GE/1989
Datum <i>23.10.1989</i>	
Verteilt <i>2. OKT. 1989</i>	<i>W</i>

Betr.: Entwurf einer Novelle zum Kleingartengesetz;
 Begutachtung

H. Wimmer

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beehrt sich, in der Anlage den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Kleingartengesetz geändert wird, samt Vorblatt, Erläuterungen und Gegenüberstellung in 25-facher Ausfertigung zu übermitteln.

Bemerkt wird, daß der Gesetzesentwurf im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Justiz erstellt wurde.

Der Entwurf wird an alle Bundesministerien, die Ämter der Landesregierungen und die berührt erscheinenden Interessensvertretungen versendet, welche ersucht werden, ihre Stellungnahmen gleichzeitig mit der Übermittlung an das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten dem Präsidium des Nationalrates in 25-facher Ausfertigung zuzustellen.

Das Ende der Begutachtungsfrist wurde mit 6. November 1989 bestimmt.

Wien, am 16. Okt. 1989

Für den Bundesminister:

MR Mag. Kohler

Beilagen

F.d.R.d.A.:

Söhrl

10.10.89

GZ: 54.520/9-XI/B/7/89

E N T W U R F

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 geändert:

1. § 5 samt Überschrift lautet:

" Pachtzins bei Generalpachtverträgen

§ 5. (1) Als Pachtzins darf höchstens ein nach den Umständen des Falles, insbesondere nach der Lage und der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes (Grundstücksteiles), angemessener Betrag vereinbart werden.

(2) Eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben; hiebei bleibt eine Werterhöhung des Grundstückes (Grundstücksteiles) 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

./2

2)

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

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. Im § 20 Abs. 1 wird das Zitat "Abs. 9" durch das Zitat "Abs. 5" ersetzt.

9. § 20 Abs. 4 lautet:

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

./4

4)

10. § 20 Abs. 5 bis 8 entfällt; Abs. 9 wird als Abs. 5 bezeichnet.

11. § 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.

V o r b l a t t

Problem

Der Verfassungsgerichtshof hat einige Bestimmungen des Kleingartengesetzes, die zur Entscheidung über die Höhe des Pachtzinses von Kleingärten Verwaltungsbehörden berufen haben, mit der Begründung aufgehoben, daß solche Entscheidungen nach der Europäischen Menschenrechtskonvention ausschließlich Gerichten zukämen. Durch das aufhebende Erkenntnis ist ein Bedarf für eine Neuregelung der Behördenzuständigkeiten im Kleingartengesetz entstanden.

Lösung

Im Lichte des Verfassungsgerichtshof-Erkenntnisses soll festgelegt werden, daß über die Höhe des Pachtzinses und des Unterpachtzinses von Kleingärten die Gerichte im Außerstreitverfahren entscheiden. Ferner sieht der Gesetzentwurf den Entfall nicht mehr notwendiger Bestimmungen vor.

Alternativen

Belassung des derzeitigen Rechtszustandes. Dies hätte jedoch den Nachteil, daß einerseits die Entscheidung im Außerstreitverfahren mangels ausdrücklicher Anordnung nicht gewährleistet wäre und andererseits Vorschriften weiter bestehen blieben, die im Hinblick auf das Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis offenkundig verfassungswidrig sind.

Kosten

Aus den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen sind keine Kosten für den Bund vorhersehbar.

E r l ä u t e r u n g e n

- 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.

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

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.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Geltender Text:

§ 5. (1) Als Pachtzins darf höchstens ein nach den Umständen des Falles, insbesondere nach der Lage und der ~~Bodenbeschaffenheit~~ des Grundstückes (Grundstücksteiles), angemessener Betrag vereinbart werden.

(2) Eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben; hiebei bleibt eine Werterhöhung des Grundstückes (Grundstücksteiles) 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 auf Antrag eines Vertragsteiles die Bezirksverwaltungsbehörde über die Höhe des Pachtzinses. 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.)

Aufgehoben durch Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis.

Vorgeschlagener Text:

§ 5 (1) unverändert

(2) unverändert

(3) Besteht

..... so entscheidet hierüber auf Antrag eines Vertragsteiles das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen.

2)

(4) (Über Berufungen gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs. 3) entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz) ~~Aufgehoben durch Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis.~~

(5) 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.

(4) Der Anspruch auf Rückforderung
 (wie geltender Abs. 5)

 im voraus nicht verzichtet werden.

§ 6.(1) Generalpachtverträge können nur zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Wird das Grundstück (der Grundstücksteil) für Zwecke des Eisenbahnbetriebes oder des Eisenbahnverkehrs, der Luftfahrt oder der öffentlichen Elektrizitätsversorgung benötigt und die Dringlichkeit dieser Zwecke vom Bundes-

(1) Generalpachtverträge
 von

ministerium für Verkehr und Elektrizitätswirtschaft bestätigt, tritt als Kündigungstermin an die Stelle des Endes des Kalenderjahres das Ende jedes Kalenderviertels und an die Stelle der halbjährigen Kündigungsfrist eine dreimonatige Kündigungsfrist.

§ 7. (5) Wenn der Generalpächter, dem nur aus dem Grunde des § 6 Abs. 2 lit. d gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstände kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben; das gleiche gilt, wenn die Unterpächter an Stelle des Generalpächters bis zu dem angeführten Zeitpunkte den geschuldeten Betrag entrichten. Der Generalpächter hat jedoch dem Verpächter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne die Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch auch die Angemessenheit des Pachtzinses strittig, so hat das Gericht das Verfahren zu unterbrechen und darüber die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (§ 5 Abs. 3) einzuholen; nach Rechtskraft dieser Entscheidung hat es das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

3)

dem nach dem Zweck zuständigen Bundesminister bestätigt,

.....Kündigungsfrist.

(5) Wenn der Generalpächter,

.....
..... 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.(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 Vertragsteiles die Bezirksverwaltungsbehörde.

(5) Über Berufungen gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs. 4) entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz.

§ 12.(6) Wenn ein Unterpächter, dem nur aus dem Grunde des Abs. 2 lit. a gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben. Der Unterpächter hat jedoch dem Generalpächter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihm ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten

(4) Besteht Streit

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

(5) entfällt

(6) Wenn ein Unterpächter,

./5

5)

Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch auch die Angemessenheit des Unterpachtzinses strittig, so hat das Gericht das Verfahren zu unterbrechen und die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (§ 11 Abs. 4) einzuholen; nach Rechtskraft dieser Entscheidung hat es das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

§ 20. (4) Bestehende Generalpachtverträge über kleingärtnerisch genutzte Grundstücke (Grundstücksteile) mit anderen als den im § 4 genannten Vertragsparteien bleiben aufrecht, doch können Kleingärtnervereine oder Verbände der Kleingärtnervereine bei der Bezirksverwaltungsbehörde beantragen, daß sie an Stelle des Generalpächters unter den bisher vereinbarten Bedingungen in den Vertrag eintreten.

(5) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat nach Anhörung des Generalpächters und des Verpächters dem Antrage stattzugeben, wenn wichtige, im öffentlichen Interesse gelegene, der Förderung des Kleingartenwesens dienende Umstände dafür sprechen. Solche Umstände liegen insbesondere vor, wenn der bisherige Generalpächter keine Gewähr dafür bietet, daß die Grundstücke im Sinne dieses Bundesgesetzes verwendet werden.

.....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.

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

(5) entfällt

./6

6)

(6) Über Berufungen entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz.

(6) entfällt

(7) Bewerben sich mehrere Vereine (Verbände) um den Eintritt in den Generalpachtvertrag, so gebührt dem Bewerber der Vorzug, der nach der Sachlage die beste Gewähr dafür bietet, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. In der Entscheidung ist nach sorgfältiger Erwägung aller Umstände auszusprechen, ob und in welchem Umfange der Antragsteller dem bisherigen Generalpächter eine Entschädigung zu leisten hat. Der Verpächter kann begehren, daß dem Antrage nur nach angemessener Sicherheitsleistung für den laufenden Pachtzins und allfällige sonstige Ansprüche aus dem Pachtvertrag stattgegeben wird. Als Tag, an dem der Antragsteller in das Pachtverhältnis eintritt, ist, sofern nicht zwischen dem bisherigen und dem neuen Generalpächter anderes vereinbart wird, der Erste des auf die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde folgenden Monates zu bestimmen.

(7) entfällt

./7

7)

(8) In den Fällen des Abs. 4 übernimmt der in den Generalpachtvertrag eintretende Verein (Verband) die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Unterpachtverträgen.

(8) entfällt

§ 23. Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind mit seiner Vollziehung das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten und das Bundesministerium für Justiz betraut.

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