

TE OGH 2026/4/14 5Ob126/25b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.04.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Gemeinde B*, vertreten durch Dr. Josef Sailer, Dr. Romana Schön und Mag. Paul Nagy, Rechtsanwälte in Bruck an der Leitha, gegen die Antragsgegnerin Interessengemeinschaft *, vertreten durch die Wieneroiter Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Anhebung des Pachtzinses (§ 5 Abs 2 KlGG), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 10. Juli 2025, GZ 22 R 33/25w-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Bruck an der Leitha vom 28. Jänner 2025, GZ 11 MSch 1/24p-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Gemeinde B*, vertreten durch Dr. Josef Sailer, Dr. Romana Schön und Mag. Paul Nagy, Rechtsanwälte in Bruck an der Leitha, gegen die Antragsgegnerin Interessengemeinschaft *, vertreten durch die Wieneroiter Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Anhebung des Pachtzinses (Paragraph 5, Absatz 2, KlGG), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 10. Juli 2025, GZ 22 R 33/25w-29, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Bruck an der Leitha vom 28. Jänner 2025, GZ 11 MSch 1/24p-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 1.127,40 EUR (darin 187,90 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist Eigentümerin der EZ * mit einer Gesamtfläche von 87.800 m². Mit Pachtvertrag vom 30. 6. 1973 verpachtete die Antragstellerin diese Liegenschaft an eine Baugesellschaft. Der Pachtvertrag lautet auszugsweise:

„[...] Zweitens:

Der Pächter erhält die Genehmigung, die Abwasserrohrleitung entlang der Landesstraße [...] oder rechts der Fahrbahn im Bereich des Straßengrundes zu führen [...].

Viertens:

Die Baugesellschaft m.b.H. als Pächterin ist berechtigt, auf den unter erstens des Pachtvertrages näher bezeichneten Bestandsflächen Einzelparzellierungen, wie dies im Plan 01 der Baugesellschaft m.b.H. angeführt erscheint, vorzunehmen und diese an Interessenten mit Einzelverträgen zu verpachten. Der Pächter ist weiters berechtigt, auf diesen Einzelparzellen Bungalows in winterfester Holzfertigungsbauweise mit harter Dachdeckung, mit Wasser, Strom und Abwasserleitungen versorgt, zu errichten. [...]

Der Pächter wird verpflichtet, diese Baulichkeiten vor Errichtung baubehördlich genehmigen zu lassen. Diese Verpflichtung gilt auch hinsichtlich der Errichtung von Straßen, Parkplätzen, Geh- und Fahrwegen, Tennis- und Minigolfplätzen, sowie des Restaurants bzw. des Detailverkaufsgeschäftes, deren Errichtung bzw. Neuanlage vorgesehen ist.

Sechstens:

Durch die von der Baugesellschaft vorgesehene Errichtung eines Erholungszentrums [...]

Siebentens:

Der Pächter verpflichtet sich, den namentlich von der[Antragstellerin] angeführten Personen - aber im Höchstfall für ca. 300 Personen - Zutritt zu dem nordseitig gelegenen Badestrand und den nordseitig zu diesem Strand anschließenden Liegewiesen und Grünflächen, den Parzellen *, zu gewähren. [...]

Achtens:

Von der [Antragstellerin] wurden die auf der Seite 2 dieses Pachtvertrages kenntlich gemachten Pachtparzellen durch Gemeinderatsbeschluß zum Bauland umgewidmet und in den Flächenverbauungsplan der Gemeinde mit Genehmigung der N.Ö. Landesregierung eingegliedert. [...]

Zehntens:

Als jährlicher Pachtzins auf der Preisbasis 1. 1. 1974 gilt einvernehmlich vereinbart S 82 000, — . (Dieses Entgelt wurde bereits dem Vorvertrag vom 28.12.1972 /zugrundegelegt.) In dem Pachtsatz ist die Umsatzsteuer enthalten. [...]

Zwölftens:

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Pachtschillingforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex II oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Dezember 1973 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen. [...]

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Pachtschillingforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex römisch zwei oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Dezember 1973 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen. [...]

Zwanzigstens:

Dieser Pachtvertrag wird einvernehmlich für beide Teile auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.[...]

[2] Die Antragstellerin verzichtete bis zum 31. 12. 2022 auf die Kündigung des Pachtvertrags. Mit Wirkung zum 1. 1. 1981 trat die Antragsgegnerin als Rechtsnachfolgerin der Baugesellschaft in den Pachtvertrag als Generalpächterin ein. Die Baugesellschaft und ab 1981 die Antragsgegnerin schlossen mit einzelnen Siedlern Unterpachtverträge ab. Derzeit bestehen auf dem Gelände 93 Parzellen, die sämtliche nicht kleiner als 120 m² und nicht größer als 650 m² sind und der Erholung der Siedler dienen.

[3] Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Generalpachtvertrags im Jahr 1973 handelte es sich bei der Pachtfläche um eine unbebaute Fläche mit einem Schotterteich, die weder über einen Kanal- noch einen Stromanschluss verfügte. Aus dem Schotterteich wurde ein Badesee. Um den Badesee entstanden die einzelnen Parzellen, die in Unterpacht gegeben und auf denen von den Unterpächtern Häuser als Superädifikate errichtet

wurden. Die gesamte Infrastruktur auf dem Pachtgelände, wie die Baulichkeiten, Straßen, Einfriedungen, Kanäle, Wasser- und Stromanschlüsse wurden entweder von der Antragsgegnerin bzw deren Rechtsvorgängerin oder von den Unterpächtern errichtet und bezahlt. Zum Zeitpunkt des Pachtvertragsabschlusses waren die verpachteten Flächen als „Bauland Sondergebiet Badeteich“ gewidmet. Die Flächen durften winterfest bebaut werden, ein dauerhaftes Wohnen war aufgrund der damaligen Widmung baurechtlich nicht vorgesehen. Im Jahr 2022 wurden die Pachtflächen in „Bauland Sondergebiet erhaltenswerte Ortsstruktur“ umgewidmet. Mit dieser Widmung ist grundsätzlich auch ein dauerhaftes Wohnen baurechtlich möglich. Die im Zuge der Umwidmung entstandenen Kosten trug die Antragsgegnerin.

[4] Seit 1973 hat sich die wirtschaftliche Situation in Österreich verbessert. Durch die Änderung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse in Europa wurde die Grenzregion rund um die Gemeinde B* attraktiver und die Infrastruktur in dieser Region ausgebaut. Es wurden in der Region Autobahnen gebaut und der öffentliche Verkehr verbessert. Anders als im Jahr 1973 siedeln sich nunmehr auch viele slowakische Staatsbürger in der Grenzregion rund um die Gemeinde B* an.

[5] Der vereinbarte Generalpachtzins von 82.000 ATS, das sind rund 5.959,17 EUR, wurde seit 1973 – mit Ausnahme der ordnungsgemäßen Anhebung aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung – von der Antragstellerin nicht erhöht. Für das Pachtjahr 2022 wurde der Antragsgegnerin ein in diesem Sinn wertgesicherter Pachtzins von 28.028,26 EUR vorgeschrieben, den die Antragsgegnerin – sowie sämtliche Generalpachtzinse für die vorangegangene Jahre – auch bezahlt hat.

[6] Die Antragstellerin begehrt die Feststellung, dass der angemessene Bestandzins ab dem Pachtjahr 2023 377.000 EUR beträgt. Der ursprünglich zugrunde gelegte Pachtzins entspreche nicht mehr den aktuellen, derzeitigen Verhältnissen. Die Pachtfläche sei im Laufe der Pachtzeit in „Bauland/Sondergebiet“ umgewidmet worden, um den Siedlern ein ganzjähriges Bewohnen ihrer winterfesten Gebäude als Hauptwohnsitz zu ermöglichen. Die Änderung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse durch die Ostöffnung habe zu einem geänderten Nachfrageverhalten der Konsumenten, insbesondere zu einem intensiven Interesse der slowakischen Mitbürger an Baugrundstücken geführt. Auch die Infrastruktur sei wesentlich erweitert worden. Diese Änderungen der Verhältnisse würden die Antragstellerin zur Anhebung des Pachtzinses gemäß § 5 Abs 2 KIGG berechtigen. Die Antragstellerin begehrt die Feststellung, dass der angemessene Bestandzins ab dem Pachtjahr 2023 377.000 EUR beträgt. Der ursprünglich zugrunde gelegte Pachtzins entspreche nicht mehr den aktuellen, derzeitigen Verhältnissen. Die Pachtfläche sei im Laufe der Pachtzeit in „Bauland/Sondergebiet“ umgewidmet worden, um den Siedlern ein ganzjähriges Bewohnen ihrer winterfesten Gebäude als Hauptwohnsitz zu ermöglichen. Die Änderung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse durch die Ostöffnung habe zu einem geänderten Nachfrageverhalten der Konsumenten, insbesondere zu einem intensiven Interesse der slowakischen Mitbürger an Baugrundstücken geführt. Auch die Infrastruktur sei wesentlich erweitert worden. Diese Änderungen der Verhältnisse würden die Antragstellerin zur Anhebung des Pachtzinses gemäß Paragraph 5, Absatz 2, KIGG berechtigen.

[7] Die Antragsgegnerin wendete ein, es habe sich weder die Lage noch die Bodenbeschaffenheit geändert. Die Anhebung des Pachtzinses auf die marktkonforme Höhe, so wie ihn die Antragstellerin begehre, sei ständig durch die Anpassung des Bestandzinses anhand der Wertsicherungsklausel erfolgt. Die Widmung als Bauland habe bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags bestanden, ob die Siedler einen Hauptwohnsitz begründen könnten, sei irrelevant.

[8] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es begründete die Abweisung mit der Negativfeststellung, wonach nicht festgestellt werden konnte, welche Umstände 1973 für die Bemessung des Pachtzinses von 82.000 ATS maßgeblich gewesen seien. Daher könne auch nicht beurteilt werden, ob sich diese Umstände wesentlich im Sinne des § 5 Abs 2 KIGG geändert hätten. Da die Infrastruktur auf den Pachtflächen allein von Pächterseite geschaffen worden sei und die aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs und der verbesserten Infrastruktur in der Region gestiegenen Grundstückspreise die Werterhöhung des Grundstücks selbst und nicht deren Benützung beträfen, liege eine wesentliche Änderung für die Anhebung des Pachtzinses nach § 5 Abs 2 KIGG nicht vor. Auch die Widmungsänderung 2022 erfülle die Voraussetzungen des § 5 Abs 2 KIGG nicht, weil bereits 1973 die Widmung der Pachtflächen als Bauland vereinbart gewesen sei. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es begründete die Abweisung mit der Negativfeststellung, wonach nicht festgestellt werden konnte, welche Umstände 1973 für die Bemessung des Pachtzinses von 82.000 ATS maßgeblich gewesen seien. Daher könne auch nicht beurteilt werden, ob sich diese

Umstände wesentlich im Sinne des Paragraph 5, Absatz 2, KIGG geändert hätten. Da die Infrastruktur auf den Pachtflächen allein von Pächterseite geschaffen worden sei und die aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs und der verbesserten Infrastruktur in der Region gestiegenen Grundstückspreise die Werterhöhung des Grundstücks selbst und nicht deren Benützung beträfen, liege eine wesentliche Änderung für die Anhebung des Pachtzinses nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG nicht vor. Auch die Widmungsänderung 2022 erfülle die Voraussetzungen des Paragraph 5, Absatz 2, KIGG nicht, weil bereits 1973 die Widmung der Pachtflächen als Bauland vereinbart gewesen sei.

[9] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung des § 5 Abs 2 KIGG fehle. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung des Paragraph 5, Absatz 2, KIGG fehle.

[10] Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem sie die Abänderung dahin anstrebt, dass ihrem Antrag stattgegeben werde; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[11] Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[12] Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist jedoch nicht berechtigt.

[1 3] 1. Unstrittig ist, dass auf den vorliegenden Generalpachtvertrag das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1958 über die Regelung des Kleingartenwesens BGBl 1959/6 idF BGBl I 2001/98 (Kleingartengesetz – KIGG) zur Anwendung kommt. 1. Unstrittig ist, dass auf den vorliegenden Generalpachtvertrag das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1958 über die Regelung des Kleingartenwesens BGBl 1959/6 in der Fassung BGBl I 2001/98 (Kleingartengesetz – KIGG) zur Anwendung kommt.

[14] 1.1. Gemäß § 5 Abs 1 KIGG darf als Pachtzins höchstens ein nach den Umständen des Falls, insbesondere nach der Lage und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks (Grundstückteils), angemessener Betrag vereinbart werden. 1.1. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, KIGG darf als Pachtzins höchstens ein nach den Umständen des Falls, insbesondere nach der Lage und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks (Grundstückteils), angemessener Betrag vereinbart werden.

[15] Die Angemessenheit des Pachtzinses bestimmt sich aus den Umständen des Falls und insbesondere aus der Lage, der Bodenbeschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustands des Grundstücks (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 § 5 KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Dabei ist unter anderem die Lage an einem See oder die Berechtigung zur Nutzung von Gemeinschafts- und Sanitäranlagen sowie eines Gebäudes zu berücksichtigen (3 Ob 62/05x). Die Angemessenheit des Pachtzinses bestimmt sich aus den Umständen des Falls und insbesondere aus der Lage, der Bodenbeschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustands des Grundstücks (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 5, KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Dabei ist unter anderem die Lage an einem See oder die Berechtigung zur Nutzung von Gemeinschafts- und Sanitäranlagen sowie eines Gebäudes zu berücksichtigen (3 Ob 62/05x).

[16] Die Berechnung des angemessenen Zinses hat nach einem zweistufigen Vorgang zu erfolgen: Primär ist der für eine möglichst große Zahl vor allem nach Lage (aber auch nach Größe) vergleichbarer Objekte ortsübliche Zins zu ermitteln. Die Beschaffenheit des einzelnen Kleingartens dient dann als Maßstab für entsprechende Auf- oder Abschläge (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 § 5 KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Die Berechnung des angemessenen Zinses hat nach einem zweistufigen Vorgang zu erfolgen: Primär ist der für eine möglichst große Zahl vor allem nach Lage (aber auch nach Größe) vergleichbarer Objekte ortsübliche Zins zu ermitteln. Die Beschaffenheit des einzelnen Kleingartens dient dann als Maßstab für entsprechende Auf- oder Abschläge (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 5, KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]).

[17] 1.2. § 5 Abs 2 KIGG lässt eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer zu, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben; eine Werterhöhung des Grundstücks (Grundstücksteils) infolge der Tätigkeit oder von Aufwendungen des General-, Unter- oder Einzelpächters bleibt dabei außer Betracht. 1.2. Paragraph 5, Absatz 2, KIGG lässt eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer zu,

wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben; eine Werterhöhung des Grundstücks (Grundstücksteils) infolge der Tätigkeit oder von Aufwendungen des General-, Unter- oder Einzelpächters bleibt dabei außer Betracht.

[18] Damit enthält das Kleingartengesetz eine Regelung, die eine Anpassung des Bestandzinses bei geänderten Verhältnissen innerhalb der Grenzen des § 5 Abs 1 KIGG, der den Bestandzins mit dem nach den Umständen angemessenen Betrag begrenzt, erlaubt. Eine solche Anpassung setzt eine wesentliche Änderung der für die Bemessung ursprünglich ausschlaggebenden Umstände voraus, soweit es nicht eine Wertänderung ist, die auf Tätigkeiten oder Aufwendungen des General-, Unter- oder Einzelpächters zurückzuführen ist. Damit enthält das Kleingartengesetz eine Regelung, die eine Anpassung des Bestandzinses bei geänderten Verhältnissen innerhalb der Grenzen des Paragraph 5, Absatz eins, KIGG, der den Bestandzins mit dem nach den Umständen angemessenen Betrag begrenzt, erlaubt. Eine solche Anpassung setzt eine wesentliche Änderung der für die Bemessung ursprünglich ausschlaggebenden Umstände voraus, soweit es nicht eine Wertänderung ist, die auf Tätigkeiten oder Aufwendungen des General-, Unter- oder Einzelpächters zurückzuführen ist.

[1 9] Sollten sich im Rahmen dieser gesetzlichen Vorgaben die Voraussetzungen zum Nachteil des Bestandgebers geändert haben, ermöglicht § 5 Abs 2 KIGG auch ein Anheben des Bestandzinses. Die Norm eröffnet dem Bestandgeber die Möglichkeit einer Angleichung an den nach den geänderten Umständen angemessenen Bestandzins (vgl 5 Ob 162/20i [Rz 25] mwN). Sollten sich im Rahmen dieser gesetzlichen Vorgaben die Voraussetzungen zum Nachteil des Bestandgebers geändert haben, ermöglicht Paragraph 5, Absatz 2, KIGG auch ein Anheben des Bestandzinses. Die Norm eröffnet dem Bestandgeber die Möglichkeit einer Angleichung an den nach den geänderten Umständen angemessenen Bestandzins vergleiche 5 Ob 162/20i [Rz 25] mwN).

[2 0] 1.3. Kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Pachtzinses (§ 5 Abs 2 KIGG) nicht zustande, entscheidet darüber das Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen (§ 5 Abs 3 KIGG). 1.3. Kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Pachtzinses (Paragraph 5, Absatz 2, KIGG) nicht zustande, entscheidet darüber das Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen (Paragraph 5, Absatz 3, KIGG).

[21] 2. Zur Frage, welche Umstände sich geändert haben müssen und wann eine wesentliche Änderung dieser Umstände nach § 5 Abs 2 KIGG vorliegt, die eine Anpassung des Pachtzinses während laufender Vertragsdauer rechtfertigt, liegen weder Rechtsprechung noch Stellungnahmen in der Lehre vor. 2. Zur Frage, welche Umstände sich geändert haben müssen und wann eine wesentliche Änderung dieser Umstände nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG vorliegt, die eine Anpassung des Pachtzinses während laufender Vertragsdauer rechtfertigt, liegen weder Rechtsprechung noch Stellungnahmen in der Lehre vor.

[22] 2.1. Laut den Erläuternden Bemerkungen zum KIGG (472 BlgNR VIII. GP 7) beruht der Grundgedanke der Bestimmungen über das Kleingartenwesen historisch auf dem Schutz der Kleingärtner vor überhöhten Pachtzinsforderungen. Der Gesetzgeber des Kleingartengesetzes (BGBl 1959/6) hat auf diese Intention ausdrücklich Bezug genommen, woraus sich ableiten lässt, dass die Begrenzung mit dem angemessenen Pachtzins in § 5 Abs 1 KIGG (jedenfalls auch) dem Schutz der Unterpächter, deren Pachtzins nach § 11 KIGG aus einem verhältnismäßigen Teil des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses besteht, dient. Diese Schutzfunktion ist bei der Untersuchung, welche Umstände eine nachträgliche Änderung des Pachtzinses nach § 5 Abs 2 KIGG rechtfertigen, zu berücksichtigen. Ausgangspunkt der Überlegung, wann eine wesentliche Änderung der ursprünglich für die Preisfindung maßgeblich gewesenen Umstände vorliegt, ist daher der angemessene Pachtzins im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. 2.1. Laut den Erläuternden Bemerkungen zum KIGG (472 BlgNR römisch acht. Gesetzgebungsperiode 7,) beruht der Grundgedanke der Bestimmungen über das Kleingartenwesen historisch auf dem Schutz der Kleingärtner vor überhöhten Pachtzinsforderungen. Der Gesetzgeber des Kleingartengesetzes (BGBl 1959/6) hat auf diese Intention ausdrücklich Bezug genommen, woraus sich ableiten lässt, dass die Begrenzung mit dem angemessenen Pachtzins in Paragraph 5, Absatz eins, KIGG (jedenfalls auch) dem Schutz der Unterpächter, deren Pachtzins nach Paragraph 11, KIGG aus einem verhältnismäßigen Teil des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses besteht, dient. Diese Schutzfunktion ist bei der Untersuchung, welche Umstände eine nachträgliche Änderung des Pachtzinses nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG rechtfertigen, zu berücksichtigen. Ausgangspunkt der Überlegung, wann eine wesentliche Änderung der ursprünglich für die Preisfindung maßgeblich gewesenen Umstände vorliegt, ist daher der angemessene Pachtzins im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

[2 3] 2.2. § 5 Abs 1 KIGG regelt den angemessenen Pachtzins als höchstzulässigen Pachtzins und nennt als allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit demonstrativ die Lage und die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks. Die Vereinbarung eines niedrigeren Pachtzinses ist jedoch möglich (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 § 5 KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). 2.2. Paragraph 5, Absatz eins, KIGG regelt den angemessenen Pachtzins als höchstzulässigen Pachtzins und nennt als allgemeine Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit demonstrativ die Lage und die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks. Die Vereinbarung eines niedrigeren Pachtzinses ist jedoch möglich (Szalkay-Totschnig/Weixelbraun-Mohr in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 5, KIGG Rz 1 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]).

[2 4] § 5 Abs 1 KIGG normiert wie § 16 Abs 1 MRG den angemessenen Pachtzins als Obergrenze jeder Pachtzinsvereinbarung. Aus der Nennung von Lage und der Bodenbeschaffenheit als Beispiele wertbestimmender Faktoren ergibt sich, dass der Pachtzins grundsätzlich anhand von objektiven Kriterien zu ermitteln ist (vgl in diesem Sinn zur Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG RS0070448; 5 Ob 178/18i [Pkt 2.2.]; 5 Ob 47/19a [Pkt 2.2.]). Weder das MRG noch das Kleingartengesetz definieren die Höhe des angemessenen Zinses, sodass zu dessen Ermittlung auf die von der Rechtsprechung zu § 16 MRG erarbeiteten Kriterien zurückgegriffen werden kann. Zu § 16 Abs 1 MRG wird vertreten, dass bei der Wertermittlung zwar grundsätzlich objektive Gesichtspunkte maßgeblich sind, der individuelle konkrete Vertragszweck – wie die Unterscheidung zwischen Wohn- und Geschäftszweck – aber ebenfalls zu berücksichtigen ist (5 Ob 178/18i [Pkt 4.1.]; 5 Ob 47/19a [Pkt 2.2.]; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 § 16 MRG Rz 46 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Dieser Ansatz ist auch auf § 5 Abs 1 KIGG zu übertragen und kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn ein niedrigerer Pachtzins als der höchstzulässige als Ausdruck der subjektiven Äquivalenz vereinbart wurde. Paragraph 5, Absatz eins, KIGG normiert wie Paragraph 16, Absatz eins, MRG den angemessenen Pachtzins als Obergrenze jeder Pachtzinsvereinbarung. Aus der Nennung von Lage und der Bodenbeschaffenheit als Beispiele wertbestimmender Faktoren ergibt sich, dass der Pachtzins grundsätzlich anhand von objektiven Kriterien zu ermitteln ist vergleiche in diesem Sinn zur Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG RS0070448; 5 Ob 178/18i [Pkt 2.2.]; 5 Ob 47/19a [Pkt 2.2.]). Weder das MRG noch das Kleingartengesetz definieren die Höhe des angemessenen Zinses, sodass zu dessen Ermittlung auf die von der Rechtsprechung zu Paragraph 16, MRG erarbeiteten Kriterien zurückgegriffen werden kann. Zu Paragraph 16, Absatz eins, MRG wird vertreten, dass bei der Wertermittlung zwar grundsätzlich objektive Gesichtspunkte maßgeblich sind, der individuelle konkrete Vertragszweck – wie die Unterscheidung zwischen Wohn- und Geschäftszweck – aber ebenfalls zu berücksichtigen ist (5 Ob 178/18i [Pkt 4.1.]; 5 Ob 47/19a [Pkt 2.2.]; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 16, MRG Rz 46 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]). Dieser Ansatz ist auch auf Paragraph 5, Absatz eins, KIGG zu übertragen und kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn ein niedrigerer Pachtzins als der höchstzulässige als Ausdruck der subjektiven Äquivalenz vereinbart wurde.

[25] 2.3. § 5 Abs 2 KIGG ermöglicht eine Anpassung des Pachtzinses (auch zugunsten des Verpächters) bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung ursprünglich maßgeblich gewesenen Umstände. Das sind die bei Vertragsabschluss für den angemessenen Pachtzins bzw bei Vereinbarung eines daruntergelegenen Betrags die für die subjektive Äquivalenz ausschlaggebend gewesenen Kriterien. Im Kern geht es daher um die Zinsanpassung wegen einer wesentlichen Änderung der bei Abschluss des Vertrags maßgeblich gewesenen Sachlage. 2.3. Paragraph 5, Absatz 2, KIGG ermöglicht eine Anpassung des Pachtzinses (auch zugunsten des Verpächters) bei einer wesentlichen Änderung der für die Bemessung ursprünglich maßgeblich gewesenen Umstände. Das sind die bei Vertragsabschluss für den angemessenen Pachtzins bzw bei Vereinbarung eines daruntergelegenen Betrags die für die subjektive Äquivalenz ausschlaggebend gewesenen Kriterien. Im Kern geht es daher um die Zinsanpassung wegen einer wesentlichen Änderung der bei Abschluss des Vertrags maßgeblich gewesenen Sachlage.

[26] Rechtsprechung und Lehre anerkennen bei nachträglich gravierender Änderung der Verhältnisse ganz allgemein die Möglichkeit zur Korrektur wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Dieses Institut erlaubt bei Wegfall einer geschäftstypischen Voraussetzung (5 Ob 58/18t [Pkt 4.]) ausnahmsweise eine Vertragsauflösung oder analog zu § 872 ABGB eine Vertragsanpassung (RS0016345 [T3]; RS0017487 [T9]; 4 Ob 103/05h). Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist grundsätzlich nur als letztes Mittel heranzuziehen (RS0017454; 1 Ob 17/17g [Pkt 2.]; 4 Ob 151/21s [Rz 7]). Die Vertragstreue erfordert es grundsätzlich, dass jeder Vertragsteil die von ihm übernommenen Verpflichtungen erfüllt und das Risiko eines Fehlschlags seiner Erwartungen tragen muss (3 Ob 143/18b [Pkt 2.1.]; 4 Ob 151/21s [Rz 7]). Rechtsprechung und Lehre anerkennen bei nachträglich gravierender Änderung der Verhältnisse

ganz allgemein die Möglichkeit zur Korrektur wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Dieses Institut erlaubt bei Wegfall einer geschäftstypischen Voraussetzung (5 Ob 58/18t [Pkt 4.]) ausnahmsweise eine Vertragsauflösung oder analog zu Paragraph 872, ABGB eine Vertragsanpassung (RS0016345 [T3]; RS0017487 [T9]; 4 Ob 103/05h). Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist grundsätzlich nur als letztes Mittel heranzuziehen (RS0017454; 1 Ob 17/17g [Pkt 2.]; 4 Ob 151/21s [Rz 7]). Die Vertragstreue erfordert es grundsätzlich, dass jeder Vertragsteil die von ihm übernommenen Verpflichtungen erfüllt und das Risiko eines Fehlschlags seiner Erwartungen tragen muss (3 Ob 143/18b [Pkt 2.1]; 4 Ob 151/21s [Rz 7]).

[27] Ein Vertragspartner kann sich auf eine Änderung der Sachlage, deren Fortdauer eine typische Voraussetzung des Geschäfts bildet, dann nicht berufen, wenn die Änderung keine unvorhersehbare ist, wenn also mit der Möglichkeit einer Änderung gerechnet werden muss. Wer angesichts einer solchen Möglichkeit vorbehaltlos ein Geschäft schließt, trägt das Risiko des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (RS0017593; 4 Ob 217/21x [Rz 122]; 9 ObA 106/23p [Rz 11]). So muss etwa jeder mit einer Änderung von Warenpreisen und mit einer Minderung der Kaufkraft einer Valuta rechnen (RS0017593 [T3]; 4 Ob 217/21x [Rz 122]; 7 Ob 14/22t [Rz 5]). Der Umstand, dass der Wert einer verkauften Sache in der Folge steigt, ist im Regelfall ebenso vorhersehbar (RS0017593 [T22]; 4 Ob 217/21x [Rz 122]; 7 Ob 14/22t [Rz 5]).

[28] Sowohl der Wegfall der Geschäftsgrundlage als auch die Änderung des Pachtzinses nach § 5 Abs 2 KIGG setzen eine wesentliche Änderung der Sachlage gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses voraus. Ähnlich zur Vertragsanpassung analog § 872 ABGB bei Wegfall der Geschäftsgrundlage ermöglicht § 5 Abs 2 KIGG die Korrektur des ursprünglich vereinbarten Pachtzinses. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Anwendungsvoraussetzungen und des in beiden Fällen verfolgten Zwecks können die von der Rechtsprechung für den Wegfall der Geschäftsgrundlage entwickelten Grundsätze auch für den Anwendungsbereich des § 5 Abs 2 KIGG fruchtbar gemacht werden. Sowohl der Wegfall der Geschäftsgrundlage als auch die Änderung des Pachtzinses nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG setzen eine wesentliche Änderung der Sachlage gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses voraus. Ähnlich zur Vertragsanpassung analog Paragraph 872, ABGB bei Wegfall der Geschäftsgrundlage ermöglicht Paragraph 5, Absatz 2, KIGG die Korrektur des ursprünglich vereinbarten Pachtzinses. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Anwendungsvoraussetzungen und des in beiden Fällen verfolgten Zwecks können die von der Rechtsprechung für den Wegfall der Geschäftsgrundlage entwickelten Grundsätze auch für den Anwendungsbereich des Paragraph 5, Absatz 2, KIGG fruchtbar gemacht werden.

3. Daraus folgt:

[2 9] 3.1. Mit ihrem Antrag strebt die Generalverpächterin einen Pachtzins an, der ihrer Vorstellung nach bei Neuverpachtung dem jetzt angemessenen Pachtzins entsprechen soll. Dazu beruft sie sich auf die Änderung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Ostöffnung habe zu einem geänderten Nachfrageverhalten der Konsumenten, insbesondere zu einem intensiven Interesse der slowakischen Mitbürger an Baugrundstücken geführt. Auch die Infrastruktur sei wesentlich erweitert worden. Infolge einer Umwidmung sei nunmehr das ganzjährige Bewohnen der bereits winterfest errichteten Häuser möglich.

[30] 3.2. Der Pachtgegenstand war bei Abschluss des Vertrags eine unbebaute Fläche mit einem Schotterteich, die weder über einen Kanal- noch einen Stromanschluss verfügte und erst durch die Generalpächterin in einen Badesee mit Infrastruktur entwickelt werden sollte. Die Schaffung der Infrastruktur durch die Generalpächterin hat nach § 5 Abs 2 KIGG jedenfalls außer Betracht zu bleiben. 3.2. Der Pachtgegenstand war bei Abschluss des Vertrags eine unbebaute Fläche mit einem Schotterteich, die weder über einen Kanal- noch einen Stromanschluss verfügte und erst durch die Generalpächterin in einen Badesee mit Infrastruktur entwickelt werden sollte. Die Schaffung der Infrastruktur durch die Generalpächterin hat nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG jedenfalls außer Betracht zu bleiben.

[31] Das Interesse der Antragstellerin an der Verpachtung lag nach dem Vertragszweck erkennbar in der Entwicklung des Gemeindegebiets und in der Eröffnung der entwickelten Fläche auch zur Nutzung durch ihre Gemeindemitglieder. Ausgehend davon haben die Parteien einen wertgesicherten Pachtzins vereinbart. Dass dieser im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angemessen war, jedenfalls aber der subjektiven Äquivalenz entsprach, ist nicht strittig.

[32] 3.3. Mit den von der Antragstellerin für eine Anhebung des Pachtzinses herangezogenen Gründen spricht sie letztlich nur – eine – Ursache für eine allgemeine Preissteigerung an (die auch aus einer Verknappung des Angebots oder einer Erhöhung der Nachfrage resultieren kann), die nicht anders zu bewerten ist als eine aus der Minderung der

Kaufkraft resultierende Verteuerung. Gegen eine solche hat sich die Antragstellerin bereits bei Vertragsabschluss durch die Vereinbarung einer Wertsicherung des Pachtzinses abgesichert.

[33] Abgesehen davon, dass es im Regelfall vorhersehbar ist, dass der Wert einer Sache (durch Verknappung des Angebots) in der Folge steigt (vgl dazu RS0017593 [T22]), musste der Antragstellerin das Risiko einer Wertveränderung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durchaus bewusst sein (vgl 4 Ob 217/21x [Rz 126]). Eine – sowie hier vereinbarte – Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex dient gerade dazu, das Entgelt insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (2 Ob 36/23t [Rz 9]; 1 Ob 64/24d [Rz 8]; 10 Ob 54/24z [Rz 44]; 5 Ob 64/25k [Rz 10]). Vorhersehbare (Wert-)Änderungen stehen einer Aufhebung/Anpassung des Vertrags wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage jedenfalls entgegen. Nichts anderes kann wegen der vergleichbaren Interessenslage für den Anwendungsbereich des § 5 Abs 2 KIGG gelten. Abgesehen davon, dass es im Regelfall vorhersehbar ist, dass der Wert einer Sache (durch Verknappung des Angebots) in der Folge steigt vergleiche dazu RS0017593 [T22]), musste der Antragstellerin das Risiko einer Wertveränderung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durchaus bewusst sein vergleiche 4 Ob 217/21x [Rz 126]). Eine – sowie hier vereinbarte – Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex dient gerade dazu, das Entgelt insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (2 Ob 36/23t [Rz 9]; 1 Ob 64/24d [Rz 8]; 10 Ob 54/24z [Rz 44]; 5 Ob 64/25k [Rz 10]). Vorhersehbare (Wert-)Änderungen stehen einer Aufhebung/Anpassung des Vertrags wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage jedenfalls entgegen. Nichts anderes kann wegen der vergleichbaren Interessenslage für den Anwendungsbereich des Paragraph 5, Absatz 2, KIGG gelten.

[34] Eine wesentliche Änderung der ursprünglich maßgeblich gewesenen Umstände im Sinn dieser Bestimmung kann die Antragstellerin mit ihren allgemein gehaltenen Ausführungen zur Preissteigerung daher nicht aufzeigen. Auch den Feststellungen zu den Auswirkungen der geänderten politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse seit 1973, wonach die Grenzregion rund um die hier betroffene Gemeinde attraktiver wurde, Autobahnen und der öffentliche Verkehr in der Region ausgebaut wurden und sich vermehrt slowakische Staatsbürger ansiedelten, lässt sich eine über die allgemeinen Verhältnisse in Österreich hinausgehende, überdurchschnittliche Preissteigerung in der hier betroffenen Region nicht entnehmen.

[3 5] 3.4. Hinsichtlich der verbesserten Infrastruktur beruft sich die Antragstellerin auf die Vermehrung der Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, die Errichtung eines Parkplatzes und die Errichtung/Sanierung der Zufahrt im Jahr 1979.

[36] Nach den Feststellungen waren Einkaufsmöglichkeiten, wenn auch nur zwei, bereits 1973 vorhanden. Der von der Antragstellerin errichtete Parkplatz samt Zufahrt befindet sich außerhalb des Pachtareals und dient nach dem von der Antragstellerin nicht bestrittenen Vorbringen der Antragsgegnerin (auch) der Benützung durch die Gemeindebürger, die nach den Feststellungen nach wie vor berechtigt sind, die Anlage zu nützen.

[37] Dass es der Antragsgegnerin bzw den Unterpächtern zuvor nicht möglich gewesen wäre, zum Pachtgrundstück zuzufahren oder zu parken, behauptet die Antragstellerin nicht; dafür gibt es auch keine Hinweise. Einkaufsmöglichkeiten bestanden bereits bei Abschluss des Vertrags. Weshalb in den von der Antragstellerin genannten Aspekten eine (unvorhersehbare) wesentliche Änderung gegenüber den ursprünglich maßgeblichen Umstände für die Preisfindung liegen soll, erschließt sich daher nicht.

[3 8] 3.5. Schließlich verschafft auch die Widmungsänderung aus dem Jahr 2022 der Antragstellerin keinen Anspruch, den Pachtzins einseitig anzuheben.

[39] Grundsätzlich zuzustimmen ist der Antragstellerin zwar darin, dass die Widmung eines Grundstücks als konkreter individueller Vertragszweck die Nutzung eines Grundstücks und damit die Angemessenheit des Pachtzinses – vergleichbar der Nutzung eines Mietobjekts zu Wohn- oder Geschäftszwecken (vgl RS0070413; 5 Ob 178/18i; 5 Ob 47/19a; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 § 16 MRG Rz 46 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]) – berühren kann. Grundsätzlich zuzustimmen ist der Antragstellerin zwar darin, dass die Widmung eines Grundstücks als konkreter individueller Vertragszweck die Nutzung eines Grundstücks und damit die Angemessenheit des Pachtzinses – vergleichbar der Nutzung eines Mietobjekts zu Wohn- oder Geschäftszwecken vergleiche RS0070413; 5 Ob 178/18i; 5 Ob 47/19a; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I2 Paragraph 16, MRG Rz 46 [Stand 1. 1. 2025, rdb.at]) – berühren kann.

[40] Nach dem Inhalt des Vertrags war ursprünglich die Errichtung von baurechtlich zu genehmigenden „Bungalows in winterfester Holzfertigungsbauweise mit harter Dachdeckung, mit Wasser, Storm und Abwasserleitungen“ vorgesehen. Ein ganzjähriges Bewohnen der Parzellen war somit bereits vom Parteiwillen 1973 erfasst. Ob darüber hinaus die Frage der konkreten Widmung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die Festsetzung des Pachtzinses von Bedeutung gewesen ist, steht aufgrund der vom Erstgericht ausdrücklich getroffenen Negativfeststellung gerade nicht fest. Die Antragstellerin behauptet auch gar nicht, dass das der Fall gewesen wäre. Damit kann letztlich auch nicht beurteilt werden, ob sich durch die im Jahr 2022 erfolgte Widmungsänderung die ursprünglich maßgebend gewesenen Umstände wesentlich geändert haben.

[41] 4. Da es der Antragstellerin nicht gelungen ist, eine wesentliche Änderung der für die Bemessung des Pachtzinses maßgeblich gewesenen Umstände nach § 5 Abs 2 KIGG nachzuweisen, ist ihrem Revisionsrekurs keine Folge zu geben. 4. Da es der Antragstellerin nicht gelungen ist, eine wesentliche Änderung der für die Bemessung des Pachtzinses maßgeblich gewesenen Umstände nach Paragraph 5, Absatz 2, KIGG nachzuweisen, ist ihrem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

[42] 5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 21 Abs 3 Kleingartengesetz iVm§ 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegnerin Kostenersatz zuzuerkennen. 5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 21, Absatz 3, Kleingartengesetz in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsgegnerin Kostenersatz zuzuerkennen.

Textnummer

E147333

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00126.25B.0414.000

Im RIS seit

05.05.2026

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at