

Dr. Richard Gies, Richter am Landgericht Köln

Streitwerte - Gliederung

I. §§ 8, 9 ZPO

II. § 16 GKG als Grundlage für den Gebührenstreitwert

1. Vorauszahlungen für Betriebskosten als Teil des Entgelts
2. Nebenkostenpauschale
3. Verbrauchsunabhängige Kosten als Teil des Entgelts
4. Berechnung des Gebührenstreitwerts nach der Nettomiete

III. Räumungsstreitigkeiten

IV. Mieterhöhungen

V. Modernisierungsklagen

VI. Mängelbeseitigungsklagen

VII. Miete und künftige Leistung

VIII. Streitwerte sonstiger Klagen

1. selbständiges Beweisverfahren
2. Parabolantenne
3. Tierhaltung

Streitwerte

Dr. Richard Gies, Richter am Landgericht Köln

Die Durchsicht einschlägiger Fachzeitschriften ergibt das überraschende Resultat, dass Streitwerte in Mietsachen vielfach Veranlassung geben, gerichtliche Entscheidungen zu veröffentlichen, wobei jedoch auffällt, dass kontroverse Entscheidungen an der Tagesordnung sind. Hinzu tritt die Klage, dass Streitwerte in Mietsachen bekanntermaßen gering sind im Verhältnis zu sonstigen Betätigungsfeldern für zivilrechtlich tätige Rechtsanwälte. Sachgerecht ist, dass sich der Deutsche Mietgerichtstag dem Problemfeld der Streitwerte in Mietsachen widmet, da im Betrieb eines Anwaltsbüros der Streitwert eines Verfahrens nicht stets von untergeordneter Natur ist.

I. §§ 8, 9 ZPO

§ 8 gilt für die Zuständigkeit, wobei naturgemäß für Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum oder über den Bestand eines solchen Mietverhältnisses die ausschließliche Zuständigkeit des § 23 Ziffer 2 Buchstabe a GVG und § 29 a ZPO zu beachten ist. § 8 ZPO gilt ferner für den Rechtsmittelstreitwert und den Wert der Beschwer.¹ Da aber die Zeiträume des § 8 ZPO als für Wohnungsmietverhältnisse unpassend empfunden werden, greift die Rechtsprechung für die Berechnung der Beschwer in Mieterhöhungsverfahren zunehmend auf § 9 ZPO zurück.² Diese Vorschrift ist durch das Gesetz zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.1.1993 eingeführt worden,³ die nunmehrigen Fristen werden nicht mehr als lebensfremd eingeschätzt. Das Bundesverfassungsgericht fordert,⁴ dass die Fachgerichte in Mietsachen die Regelung des § 9 ZPO nicht ignorieren dürfen, namentlich die Beschwer nicht etwa einfach an § 16 GKG festmachen sollen, wie dies vielfach in unveröffentlichten Entscheidungen der Fachgerichte geschieht. § 16 Abs. 5 GKG enthält aber lediglich eine Sonderregelung des Streitwerts für die Gebühren. Die geringere Bemessung des Streitwerts gerade für die Gebühren findet ihre Rechtfertigung darin, dass der Gesetzgeber aus sozialpolitischen Gründen bei Miet- und Pachtstreitigkeiten eine übergroße Belastung mit Kosten vermeiden wollte, um die beteiligten Prozessparteien nicht aus Kostengründen von einer Klage oder Rechtsverteidigung abzuhalten. Sozialpolitische Gesichtspunkte sind indessen bei der Bemessung der Beschwer völlig obsolet, d.h. bei der Beantwortung der Frage, ob ein Zugang zu den Land- oder Oberlandesgerichten als Berufungsgerichten möglich ist. Eine Erschwerung des Zugangs unter diesem Gesichtspunkt ist völlig unangebracht.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 30.1.1996⁵ ist indessen nicht unwidersprochen geblieben. Argumentiert wird, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung bereits nach dem eigenen Wortlaut kein Fall des § 9 ZPO sei, vielmehr handele

¹ Putzo in Tomas – Putzo § 8, 1; Hergert in Zöller § 8, 1;

² BVerfG WM 1996, 321; LG Hildesheim WM 1996, 351;

³ BGBl. I S. 50;

⁴ WM 1996, 321;

⁵ WM 1996, 321;

es sich der Sache nach um eine Klage auf Abgabe einer Willenserklärung.⁶ Stellt somit § 9 ZPO keine Sonderregelung dar, so bleibt der Wert der Klage dem Ermessen des Gerichts nach § 3 ZPO überlassen. Die Bemessung der Beschwer für die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist umstritten; angesichts des heute geltenden § 558 BGB dürfte eine Beschwer in Höhe eines fünfzehnfachen Erhöhungsbetrages sachgerecht sein.⁷ Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird für nicht bindend angesehen mit der Begründung, die materielle Rechtskraft der Entscheidung beziehe sich nach § 31 BVerfGG in objektiver Hinsicht nur auf die Entscheidungsformel; das Bundesverfassungsgericht habe indessen die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen, da die in Betracht kommende Grundrechtsverletzung kein besonderes Gewicht aufweise und die Beschwerdeführerin nicht in existenzieller Weise betroffen sei.⁸

Ein Blick in die Rechtsprechung zeigt, dass die Frage der Bemessung der Beschwer des mit seiner Klage abgewiesenen Vermieters nach wie vor streitig ist.⁹ Manche Gerichte knüpfen an § 16 Abs. 5 GKG an und bemessen die Beschwer auf einen Jahresbetrag des Erhöhungsbetrages.¹⁰ Andere Gerichte haben in der Vergangenheit mit dem Argument, die Mieterhöhung wirke über ein Jahr hinaus, den dreifachen Jahresbetrag der Erhöhung angesetzt.¹¹

Das Landgericht Dortmund hat in seiner Entscheidung vom 2.5.2002¹² die Ansicht vertreten, werde die auf eine Mieterhöhung gerichtete Klage des Vermieters ganz oder teilweise abgewiesen, so richte sich die Beschwer nach § 9 ZPO und nicht nach § 16 Abs. 5 GKG. Eine nähere Begründung enthält diese Entscheidung leider nicht. Sie ist aber zutreffend. Zu denken geben sollte indessen der Satz, völlig falsch, willkürlich und unhaltbar ist die vereinzelt anzutreffende Praxis, die Rechtsmittelbeschwerde nach § 16 GKG zu bemessen.¹³

Dementsprechend hat das Oberlandesgericht Frankfurt¹⁴ entschieden, dass sich der Streitwert einer Klage auf Mieterhöhung für gewerbliche Räume nach § 9 ZPO bestimmt und nicht nach § 16 Abs. 5 GKG.

Als Ergebnis ist daher festzuhalten: Zuständigkeitsstreitwert und Beschwer für eine Klage auf Mieterhöhung bestimmen sich mindestens auf den 15monatigen Erhöhungsbetrag, nach neuer Tendenz nach § 9 ZPO auf den dreieinhalbfachen Wert des einjährigen Erhöhungsbetrages.

II. § 16 Abs. 2 GKG

§ 16 GKG gilt für die Wertfestsetzung der Gebührenberechnung.¹⁵ Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks,

⁶ LG Köln WM 1996, 716, 717; 1997, 279;

⁷ so schon LG Köln WM 1996, 716, 717 zu § 2 MHG;

⁸ LG Köln WM 1996, 716, 717;

⁹ vgl. die Nachweise bei Sternel Aktuell 1455, 1456;

¹⁰ LG Regensburg WM 1992, 145; LG Hannover MDR 1994, 1148; LG Köln WM 1995, 122; LG Bad Kreuznach WM 1993, 469;

¹¹ LG Hamburg WM 1992, 146; LG Gießen WM 1994, 27; LG Bonn WM 1995, 113; weitere Nachweise bei Sternel Aktuell 1456;

¹² ZMR 2002, 918;

¹³ Herget in Zöller § 8,1 unter Bezugnahme auf BVerfG Anw.Bl. 1996, 643;

¹⁴ MDR 1993, 697;

Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, so ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, grundsätzlich das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgeblich. Was unter dem „Entgelt“ zu verstehen ist, ist höchst streitig, insbesondere ob die Betriebskosten ganz oder teilweise Berücksichtigung finden können oder müssen.

Alles wird vertreten.

Für die Nettokalt miete, die jährlich zu zahlen ist, haben sich zahlreiche Vertreter gefunden;¹⁶ prominente Vertreter haben sich aber auch für eine Berücksichtigung der Bruttowarmmiete ausgesprochen.¹⁷ Darüber hinaus wird die Ansicht vertreten, das Jahresentgelt bemesse sich nach der Bruttokaltmiete, d.h. ohne verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkosten.¹⁸

Die jeweiligen Argumentationslinien können wie folgt skizziert werden:

1. Vorauszahlungen für Nebenkosten gehören zum Entgelt im Sinne des § 16 GKG.¹⁹ Der Begriff des § 16 Abs. 2 GKG sei kein anderer als der in § 554 BGB a.F., jetzt § 543 BGB. Zur Miete gehören alle zur Gebrauchsüberlassung geschuldeten Entgelte, mögen sie auch, wie inzwischen üblich, zusätzlich zu dem Mietzins im Mietvertrag ausgewiesen sein. Dies ändere nichts daran, dass sie das Gebrauchsüberlassungsentgelt erhöhen. Dies werde besonders deutlich, wenn im Mietvertrag die Betriebskosten nicht gesondert ausgeworfen werden, also der Charakter des Gebrauchsentgelts unübersehbar hervortrete. Denn auch in diesem Falle entstünden dem Vermieter dieselben Aufwendungen für Betriebskosten. Verbrauchsabhängige Betriebskosten herauszurechnen werde für unzweckmäßig gehalten, da es die Berechnung des Gebührenstreitwerts unnötig verkompliziere und zudem die Betriebskosten regelmäßig in einer Summe genannt würden, ohne zwischen verbrauchsabhängigen und unabhängigen zu differenzieren. Um eine möglichst einfache Berechnung des Gebührenstreitwerts zu gewährleisten, sei eine Berechnung des Jahresentgelts unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sachgerecht.

2. Ist eine Nebenkostenpauschale vereinbart, will das OLG Düsseldorf²⁰ bei der Ermittlung des Entgelts die Nebenkostenpauschale insgesamt in die Streitwertberechnung einbeziehen, wenn sie von den Mietvertragsparteien zur Abgeltung aller Betriebskosten vereinbart sei, ohne dass diese im Einzelnen wertmäßig aufgegliedert und beziffert wurden.

3. Nach einer anderen Entscheidung des OLG Düsseldorf²¹ sollen bei der Wertberechnung des § 16 GKG die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten als Bestandteil der Miete zu berücksichtigen sein. Zur Begründung wird ausgeführt, die Betriebskosten werden anders als im Falle der verbrauchsabhängigen Kosten im Verkehr als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung angesehen. Dies führe zu einer Differenzierung bei den Betriebskosten. Diese Auffassung kann sich auf eine ältere höchstrichterliche Rechtsprechung

¹⁵ Fischer in Bub/ Treier VIII 224;

¹⁶ OLG Oldenburg WM 1991, 286; OLG Köln ZMR 1998, 697; LG Bochum WM 1995, 548; LG Münster WM 1998, 43; LG Rostock ZMR 2002, 922, 923 m.w.N.;

¹⁷ KG NZM 2001, 590; OLG Hamm ZMR 1995, 359; OLG München NZM 1999, 304; LG Köln WM 1987, 61; Kinne/ Schach, Miet- und Mietprozessrecht, 3. Aufl., II, Rdnr. 288 f.;

¹⁸ LG Neuruppin NZM 1999, 304; LG Hamburg WM 1992, 495; LG Saarbrücken MDR 1994, 316; LG Dresden WM 1994, 70; AG Hamburg – Bergedorf NJW – RR 2002, 948;

¹⁹ OLG Düsseldorf ZMR 1998, 692; OLG Hamburg ZMR 1995, 359; OLG München WM 1999, 366;

²⁰ WM 2000, 617;

²¹ WM 2002, 501;

berufen,²² wonach bei der Streitwertberechnung nur solche Betriebskosten einzubeziehen sind, die nicht direkt der Versorgung des Mieters dienen und daher nicht als bloße Durchlaufposten anzusehen sind.

4. Bei der Streitwertberechnung der Räumungsklage ist von der Nettomiete auszugehen,²³ also ohne Berücksichtigung der Betriebskosten. Diese Meinung kann als im Vordringen bezeichnet werden.²⁴

Zur Begründung wird ausgeführt, festzuhalten sei an dem Erfordernis, die Streitwertfestsetzung einfach und klar zu gestalten. Umfangreiche Erhebungen zur Festlegung des Streitwerts seien untunlich. Die Grundlagen für die Streitwertbemessung sollten sich aus dem Mietvertrag selbst ergeben. Regelmäßig werde bei den Betriebskosten – seien sie als Pauschale oder als Vorauszahlung geltend gemacht – keine Differenzierung danach gemacht, ob sie verbrauchsabhängig sind oder nicht; lediglich ein Gesamtbetrag sei genannt. Auch sei nicht praktikabel, ob die jeweilige Betriebskostenposition der Versorgung des Mieters diene oder nicht.

Die Heranziehung des Nettomietzinses sei schon deshalb sachgerecht, weil sich die Grundlagen für die Streitwertbemessung konkret aus der Mietvertragsurkunde ergeben. Werden die Betriebskosten zusätzlich herangezogen, ergibt sich bereits deshalb ein ungereimtes Bild, weil die Betriebskostenvorauszahlungen unter dem Vorbehalt der Abrechnung stehen, damit also Erstattungen und Nachzahlungen des Mieters denkbar sind, die aber bei der Streitwertbemessung außer Betracht bleiben. Der Hinweis auf § 543 BGB ist deshalb nicht überzeugend, weil sich aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift Unterschiede zu § 16 GKG ergeben. Die Kündigungsmöglichkeit setzt den Vermieter in die Lage, sich ohne Einhaltung einer Frist aus dem Vertragsverhältnis mit dem säumigen Mieter lösen zu können, um seinen finanziellen Schaden so gering wie möglich zu halten. Ein derartiger Schaden erwächst dem Vermieter allerdings auch durch die unterlassene Zahlung der Betriebskosten, denn diese Betriebskosten stellen für den Vermieter teilweise durchlaufende Positionen dar; entsprechende Finanzmittel muss der Vermieter zur Tilgung von Forderungen Dritter etwa Versorgungsunternehmen aufbringen.

Derartige Erwägungen sind im Rahmen des § 16 GKG ohne Bedeutung.

Nach § 535 Abs. 2 BGB stellt die Zahlung der vereinbarten Miete die Gegenleistung des Mieters dar für die Überlassung des Mietobjekts. Die Betriebskostenzahlungen schuldet der Mieter als Gegenleistung für die vom Vermieter zu erfüllenden Nebenleistungen. Dem entspricht, dass Nettomiete und Betriebskosten getrennt im Mietvertrag ausgewiesen sind.

Auch aus § 551 Abs. 1 BGB ergibt sich, dass die Berechnung der Kautions von der Nettomiete ausgeht, also ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten. Viele Mietspiegel – u.a auch der Kölner Mietspiegel – gehen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von reinen Nettomieten aus. Daher ist es nicht zwingend, dass der Begriff der Miete in § 543 BGB genauso interpretiert wird wie das Entgelt, aus das § 16 GKG abstellt.

Der Grundsatz, von der Nettomiete bei der Festsetzung des Streitwerts für die Gebühren auszugehen, versagt dann, wenn die Mietvertragsparteien eine Inklusivmiete vereinbart haben. In derartigen Fällen ist eine Herausrechnung der Betriebskosten nicht möglich, allenfalls mit großem Aufwand, der aber bei der Streitwertbestimmung gerade unterbleiben soll. Bei der Inklusivmiete muss daher die gesamte Miete der Streitwertbemessung zugrunde gelegt werden. Dies mag für die beteiligten Parteien kostenmäßig mit Nachteilen, für die

²² BGH Z 18,169, 173;

²³ so LG Dortmund WM 2001, 450;

²⁴ OLG Oldenburg WM 1991, 286; OLG Köln WM 1996, 288; LG Münster ZMR 1997, 146; Fischer in Bub/Treier VIII 225;

beteiligten Anwälte mit Vorteilen verbunden sein, was aber als Ausfluss der Privatautonomie billigend in Kauf genommen werden kann.

Da zudem hinzukommt, dass die Streitwertbestimmung unter Heranziehung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten eine alljährliche Abrechnung dieser Betriebskosten außer acht lässt, ist es im Ergebnis unter Vermeidung größeren Aufwands sachgerecht, bei der Streitwertbestimmung grundsätzlich allein von der Nettomiete auszugehen. Dies schafft klare Verhältnisse.

Demgegenüber vertritt Lützenkirchen²⁵ unter Bezugnahme auf das OLG Zweibrücken²⁶ die Auffassung, seit der Mietrechtsreform sei es nicht mehr gerechtfertigt, das Entgelt im Sinne des § 16 GKG an einem anderen Wert als der Bruttomiete zu orientieren. Ziel der Mietrechtsreform sei es u.a. gewesen, auf einen einheitlichen Begriff der Miete hinzuwirken. Der Gesetzentwurf habe in § 556 Abs. 1 GE eine Legaldefinition der Miete enthalten, derzufolge die Miete die Grundmiete und einen Betrag für die Betriebskosten enthalten sollte. Zwar sei dieser Entwurf nicht Gesetz geworden; jedoch könne allein aus dem Wegfall der ursprünglichen Legaldefinition nicht hergeleitet werden, dass sich an der Zusammensetzung der Miete etwas geändert habe. Angesichts dieser gesetzgeberischen Erwägungen müsse die Miete stets als Summe aus Grundmiete und Betriebskosten verstanden werden. Daher müsse auch in § 16 GKG die Miete plus Betriebskosten Grundlage der Berechnung sein.

Gegen diese Auffassung, die sich in erster Linie auf den historischen Gesetzgeber stützt, bestehen Bedenken. Der Rechtsausschuss hat nämlich in seiner Stellungnahme und Beschlussempfehlung an den Deutschen Bundestag von der im Regierungsentwurf vorgesehenen Legaldefinition ganz bewusst Abstand genommen. Neue Streitfragen wurden befürchtet. Durch die Aufgabe der Legaldefinition sollte eine Beschränkung auf eine bestimmte Art der Miete vermieden werden. Der Gesetzgeber kannte die Rechtswirklichkeit, in der Netto-, Brutto- Teilinklusionmieten pp. anzutreffen sind, und hielt demgemäß die Kreation eines einheitlichen gesetzlichen Mietbegriffs nicht für möglich, wenn die Mietvertragsparteien auch weiterhin in der Lage sein sollten, alle Arten von Mieten, sei es Brutto-, Netto- oder Inklusivmieten vereinbaren zu können.²⁷ Der Deutsche Bundestag ist dieser Empfehlung gefolgt; eine Beschränkung des Mietbegriffs auf die Bruttomiete hat damit nicht stattgefunden. Der Gesetzgeber hat somit eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass kein Raum besteht für eine Beschränkung des Mietbegriffs auf die Bruttomiete.²⁸

III. Räumungsstreitigkeiten

Bei Räumungsrechtsstreitigkeiten bemisst sich der Gebührenstreitwert nach § 16 Abs. 2 GKG; damit ist das Jahresentgelt anzusetzen, es sei denn, die streitige Zeit des § 16 Abs. 1 GKG ist kürzer; für diesen Fall ist das Entgelt für den kürzeren Zeitraum in Ansatz zu bringen.

²⁵ Die Entwicklung des Mietrechts in der obergerichtlichen Rechtsprechung des Jahre 2001, WM 2002, 179, 195;

²⁶ WM 2001, 420;

²⁷ Börstinghaus/ Eisenschmid, Neues Mietrecht, Arbeitskommentar 2001, 217;

²⁸ so auch LG Rostock ZMR 2002, 922, 923;

Verlangt der Kläger die Räumung und Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund, etwa § 985 BGB, ist auch für diesen Fall der Jahreswert einzusetzen, § 16 Abs. 2 S. 2 GKG.

Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch des Mieters auf Fortsetzung nach § 574 bis 574 b BGB über diesen Wohnraum in einem Prozess verhandelt, werden die Werte nicht zusammengerechnet, § 16 Abs. 3 GKG. Entsprechendes gilt für den Fall einer Widerklage des Mieters,²⁹ also keine Streitwertaddition.

Der Streitwert über die Klage des Mieters auf Feststellung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit einer Kündigung bemisst sich nach § 16 Abs. 1 GKG, also grundsätzlich nach dem Entgelt eines Jahres, reduziert um den Faktor des Feststellungsinteresses. Gleichgültig ist, über wie viel Kündigungen gestritten wird.³⁰

Auch im Falle einer Klage des Mieters auf Überlassung des Mietobjekts richtet sich der Gebührenstreitwert nach § 16 Abs. 1 GKG.³¹ Dies gilt selbst dann, wenn der Mietvertrag als solcher unstreitig ist.³² Der Sache nach handelt es sich um den spiegelbildlichen Fall eines Räumungsverlangens des Vermieters, so dass eine analoge Anwendung des § 16 Abs. 1 GKG angezeigt ist.

Das Landgericht Dortmund³³ hat mit Beschluss vom 28.11.1990 den Streitwert einer Klage des Mieters auf Abschluss eines Mietvertrages mit einer Jahresmiete bewertet. Zur Begründung ist ausgeführt worden, grundsätzlich bemesse sich der Streitwert einer derartigen Klage nach § 3 ZPO; bei angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt sei das Interesse, einen Wohnungsmietvertrag abschließen zu können, hoch zu bewerten. Sachgerecht erscheine, dieses Interesse mit dem Interesse an einer Räumung der entsprechenden Wohnung gleich zu setzen, § 16 Abs. 2 GKG. Offen gelassen blieb die Frage, ob dies auch gelte in Zeiten eines Überangebots von Wohnungen.

IV. Mieterhöhungen

Nach § 16 Abs. 5 GKG bemisst sich bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum der Streitwert auf höchstens den Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete. Erfasst werden alle Ansprüche auf Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB, Erhöhungen auf die Ebene der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB, oder Mieterhöhungen nach Modernisierung, § 559 BGB, aus einer Staffelmietvereinbarung, ferner alle Ansprüche auf Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum.

§ 16 Abs. 5 GKG gilt ausdrücklich nur für Wohnraum. Für gewerbliche Mietverhältnisse ist auf § 9 ZPO zurückzugreifen, sofern nicht im Einzelfall von einer kürzeren Dauer als dreieinhalb Jahre ausgegangen werden kann.³⁴

V. Modernisierungsklagen

²⁹ Fischer in Bub/Treier VIII 232;

³⁰ LG Köln WM 1997, 446, 447;

³¹ OLG Celle MDR 1989, 272; LG Halle WM 1994, 531; Fischer in Bub/Treier VIII 233;

³² Fischer in Bub/Treier a.a.O.; a.A. Markl/Meyer § 16 Rdnr. 5;

³³ WM 1991, 358;

³⁴ Fischer in Bub/Treier VIII 234; a.A. Herget in Zöller § 3 „Mietstreitigkeiten“;

Bei Klagen auf Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 BGB ist der Wert nach § 3 ZPO zu schätzen, welche Mieterhöhung der Vermieter nach Durchführung der Maßnahmen zu erwarten hat, begrenzt durch den einjährigen Erhöhungsbetrag.³⁵ In der Rechtsprechung³⁶ wird allerdings auch die Auffassung vertreten, dass in diesen Fällen ein dreifacher Jahresbetrag der Erhöhung in Ansatz zu bringen sei; dies wird mit der dauerhaften Wertsteigerung des Grundstücks und einer damit verbundenen Erhöhung des Verkehrswertes der Immobilie begründet. Zur Argumentation einer Begrenzung des Streitwerts auf einen Jahresbetrag der Erhöhung wird auf den Rechtsgedanken des § 16 GKG verwiesen. Aus sozialen Gründen sollten die Kostenrisiken begrenzt sein. Die mit Modernisierungen verbundenen Mieterhöhungen erreichten nicht selten eine Höhe, deren 36facher Betrag zu Streitwerten führe, die eine Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung mit erheblichen finanziellen Belastungen und Risiken verbände. Vielfach würden Werte erreicht, die sogar über denen einer Klage auf Räumung der nämlichen Wohnung lägen. Solche Auswirkungen seien für Duldungsklagen zu vermeiden.

Das Interesse des Vermieters an einer Modernisierung geht regelmäßig über die bloße Erzielung einer höheren Miete hinaus. Daher dürfte aus dem Sinn und Zweck der Modernisierung, eine dauerhafte Verbesserung der Immobilie herbei zu führen, der Anspruch auf Duldung der Modernisierung mit dem 3-fachen Jahresbetrag des Erhöhungsbetrages zu bewerten sein.³⁷

VI. Mängelbeseitigungsklagen

Verlangt der Mieter von seinem Vermieter Beseitigung bestimmter Mängel auf Grund seines Herstellungsanspruchs nach § 535 Abs. 1 BGB, richtet sich der Wert des Anspruchs nach dem Interesse an einer Wiederherstellung des vertragsgemäßen Nutzungswertes der angemieteten Räume. Wie dieser Wert zu bemessen ist, ist streitig.

Überwiegend wird in der Rechtsprechung³⁸ an die Minderungsquote angeknüpft; angesichts der Neufassung des § 9 ZPO dürfte der 3 ½ fache Jahresbetrag der Minderungsquote in Ansatz zu bringen sein.³⁹

Aber auch andere Stimmen in der Rechtsprechung sind zu hören: das Landgericht Berlin⁴⁰ legt bei Klagen auf Mängelbeseitigung den Jahresbetrag der Minderung – und nicht etwa den 36 fachen oder gar 42 fachen Minderungsbetrag – der Streitwertfestsetzung zugrunde. Ausgangspunkt der Überlegungen des Landgerichts Berlin bildet zutreffend § 3 ZPO. Sodann wird auf den Rechtsgedanken des § 16 GKG angespielt: der Jahresbetrag der Minderungsquote rechtfertige sich einmal aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber für Klagen, die den gesamten Bestand des Mietverhältnisses betreffen, eine entsprechende Einschränkung bei der Streitwertbemessung vorgegeben habe. Bei der Mängelbeseitigungsklage stünde indessen nur ein Teilaspekt des Mietverhältnisses zur Entscheidung an, der demgegenüber nicht höher bewertet werden könne. Darüber hinaus solle der Mieter vor übermäßigem

³⁵ LG Berlin WM 1996, 429; Hergert in Zöller a.a.O.;

³⁶ LG Berlin WM 1989,433; 1993, 110; LG Hamburg WM 1987, 61; LG Aachen ZMR 1995, 161;

³⁷ LG Hamburg ZMR 1985, 227; LG Berlin WM 1995, 547; LG Aachen ZMR 1995, 161; Lutz in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann / Wiegner § 3 Rdnr. 64; LG Berlin ZMR 1999, 554 (3 ½ facher Jahresbetrag der Erhöhung);

³⁸ LG Hamburg WM 1992, 447; ZMR 1998, 294; LG Stendal WM 1994, 70; LG Aachen ZMR 1996, 441;

³⁹ LG Hamburg WM 1994, 624; ZMR 1998, 294; Fischer in Bub/ Treier VIII 239;

⁴⁰ ZMR 2002, 826;

Prozessrisiko bewahrt werden; also auch hier wird ein sozialer Schutzgedanke ins Feld geführt, der einer Multiplizierung der Minderungsquote mit einem Faktor 36 oder 42 diametral entgegensteht.

Allerdings hat der Gesetzgeber mit den §§ 3 und 9 ZPO Vorgaben gemacht, die bei der Ausübung des Ermessens nicht einfach übergangen werden sollten. Richtschnur für eine Bemessung des Streitwerts dürfte das wirtschaftliche Interesse der klagenden Partei sein. Wenn spiegelbildlich die Klage des Vermieters auf Feststellung der Verpflichtung des mietmindernden Mieters, die Miete in vollem Umfang zu zahlen, der Beseitigungsklage des Mieters entspricht, so gibt § 9 ZPO den entscheidenden Gesichtspunkt, der eine Minderungsquote von 42 Monaten rechtfertigt.⁴¹

Klagt der Vermieter seinerseits auf Beseitigung bestimmter Einrichtungen des Mieters, ist nicht auf die Kosten der Beseitigung der Einrichtung abzustellen,⁴² sondern auf das Interesse des Vermieters an der Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands.⁴³ Dieses Interesse kann nach § 3 ZPO geschätzt werden.

Erwogen werden sollte, den Streitwert für Beseitigungsklagen des Vermieters und der Modernisierungsklagen in ein angemessenes Verhältnis zueinander zu stellen. Bei der Beseitigungsklage strebt der Vermieter allein die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands an; die Duldung der Modernisierung geht darüber hinaus. Insoweit wird regelmäßig eine auf Dauer angelegte Verbesserung der Immobilie angestrebt, wohl insgesamt auch eine Steigerung des Verkehrswertes. Aus diesem Grunde müsste der Wert der Modernisierungsklage höher angesiedelt werden als der Wert der bloßen Beseitigungsklage.

VII. Miete und künftige Leistung

Ist bei der Geltendmachung von Zahlungsansprüchen wegen rückständiger Mieten der Klageanspruch beziffert, ergibt sich aus dieser Bezifferung die Höhe des Streitwerts. § 16 GKG und damit eine Begrenzung auf einen Jahresbetrag findet selbst dann nicht statt, wenn der Beklagte das Fortbestehen eines Mietverhältnisses bestreitet.⁴⁴

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Klage auf künftige Leistung richtet sich nach § 259 ZPO. Danach kann Klage auf künftige Leistung außer in den Fällen der §§ 257 und 258 ZPO erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, der Schuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung entziehen. § 259 ZPO ist anwendbar u.a. für eine Klage auf künftige Räumung einer Wohnung, sofern der klagende Vermieter nachweist, dass das Mietverhältnis an einem bestimmten zukünftigen Termin beendet sein wird und sich aus dem Gesamtverhalten des Schuldners der Schluss ableiten lässt, dieser werde nicht räumen. Der Streitwert derartiger Klagen bemisst sich nach § 3 ZPO, wobei der Rechtsgedanke des § 16 GKG Berücksichtigung finden muss.⁴⁵

Bei der Klage auf künftige Leistung etwa aus dem Gesichtspunkt, dass die Miete ständig unpünktlich gezahlt wird, gilt ebenfalls § 3 ZPO. Welche Vorschrift daneben angewendet werden sollte, ist allerdings zweifelhaft. § 8 ZPO kommt nicht in Betracht, wenn das Bestehen

⁴¹ OLG Hamburg WM 1995, 595; Fischer in Bub/ Treier VIII 239;

⁴² so aber LG München WM 1993, 745; LG Kiel WM 1996, 632;

⁴³ LG Bonn WM 1993, 48; Fischer in Bub/ Treier VIII 239 a;

⁴⁴ Fischer in Bub /Treier VIII 237;

⁴⁵ Herget in Zöller § 3 „Mietstreitigkeiten“;

des Mietverhältnisses nicht im Streit steht. § 9 ZPO ist problematisch, da angesichts eines 3 1/2fachen Jahresbetrages der Zeitraum für einen Streit um künftige Leistungen als zu lang erscheinen könnte.

Daraus lässt sich folgende Schlussfolgerung ableiten:

Wird rückständige und künftige Miete beziffert eingeklagt, so bestimmt sich der Streitwert nach der Klagesumme.⁴⁶ Ist die Dauer des Mietverhältnisses ungewiss und wird auf künftige Leistung der Miete geklagt, so empfiehlt es sich, eine Begrenzung auf 1 Jahr vorzunehmen. Geht es dem Vermieter nur darum, drohenden Zinsverlust durch verspätete Zahlung zu verhindern, dann kann dieses Interesse auch geringer bewertet werden. Das Amtsgericht Kerpen⁴⁷ hat 1/5 der Jahremiete angenommen.

Dies dürfte sachgerecht sein.

VIII. Streitwerte einzelner weiterer Ansprüche

1. Selbständiges Beweisverfahren §§ 485 ff. ZPO

§ 493 ZPO ordnet an, dass eine Beweiserhebung im selbständigen Beweisverfahren einer Beweisaufnahme im Rechtsstreit entgegensteht, wenn sich eine Partei auf Tatsachen beruft, über die selbständig Beweis erhoben worden ist. Daraus ist der Schluss abzuleiten, dass nicht auf das Interesse der Partei im Einzelfall abzustellen ist, sondern wegen der Verwertungsmöglichkeit im Rechtsstreit auf den vollen Wert der Hauptsache.⁴⁸ Angesichts des Verwertungsgebots ist dieses Ergebnis sachgerecht.⁴⁹ In dieses Bild passt auch die Entscheidung des Landgerichts Köln vom 10.11.2000:⁵⁰ der Streitwert im selbständigen Beweisverfahren hinsichtlich von Mängeln in vermieteten Wohnräumen ist nicht nach den voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten, sondern an Hand der Minderungsquote mit dem 12fachen Betrag zu berechnen. In der Beschlussbegründung wird ausdrücklich auf den sozialen Gesichtspunkt des § 16 GKG verwiesen, der bei der Bemessung des Streitwerts nach oben eine Grenze gesetzt habe.

2. Parabolantenne

Wird seitens des Vermieters eine Beseitigung der unberechtigt angebrachten Parabolantenne verlangt, ist vielfach angenommen worden, dass die Kosten der Beseitigung streitwertbestimmend seien.⁵¹

Demgegenüber ist das Landgericht Bonn⁵² davon ausgegangen, dass sich das klägerische Interesse auf eine Beseitigung der Parabolantenne bezieht und mit den Kosten ihrer Beseitigung nicht identisch ist. Demzufolge komme es nicht auf den Kostenaufwand an; entscheidend sei die Beeinträchtigung des Klägers, die in einer optischen Beeinträchtigung des Mietobjekts bestehe sowie in einer Substanzbeschädigung durch eine Wanddurchbohrung

⁴⁶ Schneider – Herget, Streitwertkommentar, Rdnr. 2965;

⁴⁷ WM 1991, 439 mit zustimmender Anmerkung Schneider; vgl. auch Schneider – Herget a.a.O.;

⁴⁸ OLG Köln NJW – RR 1997, 1292; OLG Düsseldorf NJW – RR 1996, 383; Fischer in Bub/ Treier VIII 239 c;

⁴⁹ vgl. dazu auch Schneider/ Herget 4024 a;

⁵⁰ WM 2001, 345;

⁵¹ LG München WM 1993, 745; LG Kiel WM 1996, 632; Lutz in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann/ Wiegner § 3 Rdnr. 27;

⁵² WM 1993, 648, 649;

für das Anschlusskabel. Dieses Interesse sei nach § 3 ZPO frei zu bestimmen⁵³ (hier 1.200 DM).

Das Landgericht Frankfurt⁵⁴ fasst beide Gesichtspunkte zusammen: bei der Bemessung des Streitwerts einer Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne ist sowohl das Interesse des klagenden Vermieters an der Beseitigung der optischen Beeinträchtigung abzustellen als auch auf die Kosten der Beseitigung. Zur Begründung wird ausgeführt, mit der Verurteilung des Mieters zur Beseitigung bezwecke der Vermieter, nicht selbst auf den Kosten dieser Beseitigung sitzen bleiben zu müssen; daher müsse ein entsprechender Betrag über den auf der optischen Beeinträchtigung beruhenden Schätzbetrag hinzu gerechnet werden.⁵⁵

Klage der Mieter auf Duldung der Installation, ist das Interesse des Mieters an dem Empfang zusätzlicher Programme zu bemessen,⁵⁶ nicht etwa am Wegfall der Kosten für die Kabelgebühren.

Entsprechende gilt für das Wohnungseigentumsrecht. Verfolgt der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Duldung einer Parabolantenne, ist Klage auf Zustimmung nach den Vorschriften des WEG zu erheben. Das Landgericht Köln⁵⁷ hat in einem derartigen Fall den Streitwert auf 5.000 DM festgesetzt (2.556,46 €).

Im umgekehrten Fall kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Entfernung einer ohne ihre Zustimmung an der Außenfassade angebrachten Parabolantenne verlangen. In diesem Fall ist auf das Beseitigungsinteresse abzustellen, was das BayObLG mit einem Streitwert von ebenfalls 5.000 DM bewertet hat.⁵⁸

3. Tierhaltung

Auch hier ist zu differenzieren zwischen der Klage des Vermieters auf Unterlassung und der Klage des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis.

Der Streitwert einer Klage des Vermieters auf Unterlassung der Tierhaltung orientiert sich an § 3 ZPO.⁵⁹ Anhaltspunkte für eine Schätzung sind die durch das Tier drohenden Schäden, Gebrauchsbeeinträchtigungen im Hinblick auf das Mietobjekt und ev. vom Tier ausgehende Störungen. Bei einem Rottweiler hat das Landgericht Wiesbaden in einem Beschluss vom 21.7.1994⁶⁰ einen Streitwert von 2.000 DM angenommen und dabei ein Affektionsinteresse des Tierhalters mitberücksichtigt. Dieses Affektionsinteresse wird indessen nicht von allen Entscheidungen dieser Art mitgetragen. So hat sich das Landgericht Kiel⁶¹ ausdrücklich gegen eine Berücksichtigung dieses Affektionsinteresses ausgesprochen. Der Streitwert kann sich nach den fiktiven Kosten der zusätzlichen Abnutzung der Wohnung richten, die durch die Tierhaltung verursacht wird.⁶² Das Affektionsinteresse scheidet als Bemessungsgrundlage aus, da es sich um einen nicht – vermögensrechtlichen Gesichtspunkt handle, der im Rahmen einer vermögensrechtlichen Streitigkeit nicht berücksichtigt werden könne. Die Frage einer

⁵³ so auch Fischer in Bub/ Treier VIII 239 a;

⁵⁴ WM 2002, 378;

⁵⁵ so auch Schmittmann, Zum Streitwert bei Parabolantennenverfahren, Jur Büro 1995, 509. 510;

⁵⁶ Schmittmann, a.a.O.; Schneider / Hergert 3102 b; Hergert in Zöllner § 3 „Mietstreitigkeiten“; Lutz in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann/Wiegner § 3 Rdnr. 27;

⁵⁷ WM 1995, 57 f.;

⁵⁸ BayObLG Z 1994, 326 ff. = NJW 1995, 337f.;

⁵⁹ Lutz in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann /Wiegner § 3 Rdnr. 44;

⁶⁰ WM 1994, 486;

⁶¹ WM 1999, 586, 587;

⁶² LG Kiel WM 1999, 586, 587;

Hundehaltung sei ein Teil der Gebrauchsüberlassung. Ausdrücklich hat daher das Landgericht Kiel der Auffassung des Landgerichts Wiesbaden widersprochen. Dieser Auffassung ist beizutreten. Eine Steigerung des Streitwerts kann sich allerdings unter dem Gesichtspunkt ergeben, dass die generalpräventive Bedeutung des Verbots für den Vermieter mit berücksichtigt wird.⁶³

Im umgekehrten Fall, also bei der Geltendmachung eines Anspruchs des Mieters auf Gestattung einer genehmigungspflichtigen Tierhaltung ist der Streitwert vornehmlich an subjektiven Kriterien des Mieters zu orientieren. Dabei kann von einem Jahresbetrag als Zuschlag zur Miete ausgegangen werden,⁶⁴ der sich auch an einer individuellen Wertigkeit der Tierhaltung für den Mieter anknüpfen kann.⁶⁵ Emotionale Gesichtspunkte mögen für den Mieter im Vordergrund seines Interesses stehen. Das Tier stelle einen persönlichen Bezugspunkt in der umgebenden Anonymität dar; angesichts dieser Gewichtung hat die Kammer den Streitwert auf 2.000 DM festgesetzt.

Im übrigen sind für Mieterklagen in zahlreichen – allerdings von den Berufungsgerichten nicht veröffentlichten – Entscheidungen die Streitwerte nach § 3 ZPO frei geschätzt worden, auffallenderweise immer unter der Grenze der jeweils gültigen Berufungssumme.

⁶³ LG Hamburg WM 1996, 532, 533;

⁶⁴ AG Rüsselsheim WM 1987, 144;

⁶⁵ LG Kassel WM 1998, 296;