



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 43/15

vom

14. Juni 2016

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GKG § 41 Abs. 5, § 48 Abs. 1 Satz 1; ZPO §§ 3, 9

Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete ist der Streitwert nicht gemäß § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (Fortführung von BGH, Beschlüsse vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 3; vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 unter II 1 a).

BGH, Beschluss vom 14. Juni 2016 - VIII ZR 43/15 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

beschlossen:

Die im Senatsbeschluss vom 17. November 2015 getroffene Wertfestsetzung wird auf die Gegenvorstellung der Beklagten zu 2 und 3 dahingehend abgeändert, dass der Gebührenstreitwert des Beschwerdeverfahrens im Prozessrechtsverhältnis des Klägers zu den Beklagten zu 2 und 3 insgesamt bis 16.000 € beträgt.

Gründe:

I.

1 Der Kläger ist Mieter einer Wohnung in U. . Mit seiner gegen die Beklagten zu 1, 2 und 3 gerichteten Klage hat er die Beseitigung verschiedener Mängel der von ihm bewohnten Mietwohnung sowie die Feststellung begehrt, dass die Miete bis zur Beseitigung dieser Mängel gemindert sei. Die gegen die Beklagten zu 2 und 3 gerichtete Klage hat in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde hat der Kläger, soweit diese sich gegen die Beklagten zu 2 und 3 richtet hat, die Zulassung der Revision angestrebt, um deren Verurteilung hinsichtlich der begehrten Feststellung (Minderung) und der Beseitigung verschiedener Mängel zu erreichen.

2 Der Senat hat die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers durch Beschluss vom 17. November 2015 zurückgewiesen und den Streitwert insoweit im Prozessrechtsverhältnis zu den Beklagten zu 2 und 3 auf bis 7.000 € festge-

setzt. Hiergegen wenden sich die Beklagten zu 2 und 3 mit ihrer Gegenvorstellung und machen geltend, der Wert des Feststellungsanspruchs sei nicht mit dem Jahresbetrag (12 x 225 €), sondern mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der monatlichen Minderung anzusetzen (42 x 225 €).

II.

3 Die zulässige Gegenvorstellung hat Erfolg.

4 1. Der Gebührenstreitwert einer Klage des Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, ist gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen. Dies entsprach bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts (Kostenrechtsmodernisierungsgesetz - KostRMOG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschlüsse vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 3; vgl. BGH, Beschluss vom 17. März 2004 - XII ZR 162/00, NZM 2004, 423 unter [II] 1 d) und gilt entgegen einer teilweise vertretenen Ansicht auch nach der Erstreckung des § 41 Abs. 5 GKG auf Ansprüche des Mieters wegen der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen (vgl. BGH, Beschluss vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 unter II 1 a).

5 a) In Rechtsprechung und Literatur ist allerdings umstritten, ob der Gebührenstreitwert einer Klage des Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, in direkter oder analoger Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG in der Fassung des Kostenrechtsmodernisierungsgesetzes auf den einfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Minderung beschränkt wird. Ein Teil der Rechtsprechung und Literatur befürwortet insbesondere mit Blick auf den sozialen Zweck des § 41 Abs. 5 GKG, der sicherstellen soll, dass ein Mieter nicht durch zu hohe Gerichtsgebühren von einer gerichtlichen Prüfung abgehalten wird, eine direkte

(OLG Hamburg, OLGR 2009, 707, 708) oder jedenfalls analoge Anwendung dieser Vorschrift (KG, WuM 2014, 155; MDR 2012, 1085 f.; KGR 2009, 760, 761; Beschluss vom 26. August 2010 - 8 W 38/10, juris Rn. 3 ff. [zur Gewerberaummieta]; OLG Saarbrücken, Urteil vom 8. Mai 2013 - 2 U 3/13, juris Rn. 46; OLG Brandenburg, Urteil vom 10. Juni 2009 - 3 U 169/08, juris Rn. 29; OLG Düsseldorf, OLGR 2009, 645, 646 f.; Meyer, GKG/FamGKG, 15. Aufl., § 41 Rn. 33; Schneider/Herget/Noethen, Streitwertkommentar, 14. Aufl., Rn. 2373; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand Mai 2014, § 536 Rn. 114; BeckOK-MietR/Schüller, Stand Dezember 2015, § 536 BGB Rn. 20; BeckOK-KostR/Schindler, Stand Februar 2016, § 41 GKG Rn. 43, 47; Woitkewitsch, ZMR 2005, 840).

6

Andere Stimmen in Rechtsprechung und Literatur lehnen demgegenüber eine Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG auf den Fall der auf Feststellung einer Mietminderung gerichteten Klage ab, da keine planwidrige Regelungslücke vorliege (OLG Frankfurt am Main, NZM 2015, 216, 217; OLG Karlsruhe, MDR 2014, 247, 248; LG Berlin, Beschluss vom 26. Mai 2014 - 65 T 109/14, juris Rn. 2 ff.; WuM 2016, 43, 44 f.; Schneider/Herget/Kurpat, aaO Rn. 3806; NK-GK/Kurpat, 2014, § 41 GKG Rn. 50; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 12. Aufl., § 536 Rn. 527; Selk, Mietmängel und Mängelrechte, 2015, § 536 Rn. 327; Blank/Börstinghaus/Blank, Miete, 4. Aufl., § 536 Rn. 249; Bub/Treier/Fischer, Handbuch des Geschäfts- und Wohnraummietrechts, 4. Aufl., Kap. IX Rn. 399; Gellwitzki, JurBüro, 2011, 9). Der Gesetzgeber habe mit der Erweiterung der gebührenrechtlichen Sonderregelung des § 41 Abs. 5 GKG auf Ansprüche auf Instandsetzung lediglich eine spezielle in der Rechtsprechung umstrittene Konstellation regeln wollen (OLG Frankfurt am Main, aaO; OLG Karlsruhe, aaO). Zudem sei eine Klage auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen nicht mit einer Feststellungsklage wegen einer Minderung hinreichend

vergleichbar, denn die Feststellungsklage sei das Spiegelbild zur Klage des Vermieters auf Zahlung.

7 b) Der Senat entscheidet die Frage dahingehend, dass bei einer Klage des Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, § 41 Abs. 5 GKG weder direkt noch analog anzuwenden ist, so dass der Gebührenstreitwert nach den allgemeinen Vorschriften (§ 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO) mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung anzusetzen ist (vgl. BGH, Beschlüsse vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, aaO; vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, aaO).

8 aa) Eine direkte Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG (OLG Hamburg, aaO) ist schon deshalb abzulehnen, weil eine solche mit dem Wortlaut der Vorschrift nicht vereinbar wäre, denn dieser erfasst "Ansprüche des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen" (§ 41 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 GKG), nicht aber die Feststellung einer Minderung.

9 bb) Auch eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG scheidet aus, denn die Voraussetzungen einer Analogie liegen nicht vor.

10 (1) Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 274/02, BGHZ 155, 380, 389 f.; vom 17. November 2009 - XI ZR 36/09, BGHZ 183, 169 Rn. 23; vom 21. Januar 2010 - IX ZR 65/09, BGHZ 184, 101 Rn. 32; jeweils mwN; vom 1. Juli 2014 - VI ZR 345/13, BGHZ 201, 380

Rn. 14; jeweils mwN). Die Lücke muss sich also aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben (BGH, Urteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 274/02, aaO S. 390; vom 17. November 2009 - XI ZR 36/09, aaO; vom 21. Januar 2010 - IX ZR 65/09, aaO; Beschlüsse vom 27. November 2003 - V ZB 43/03, WM 2004, 1594 unter III 3 b bb (2); vom 25. August 2015 - X ZB 5/14, GRUR 2015, 1253 Rn. 19), wie er sich aus dem Gesetz selbst im Wege der historischen und teleologischen Auslegung ergibt (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2006 - IX ZR 92/05, BGHZ 170, 187 Rn. 15 mwN) und aufgrund konkreter Umstände positiv festgestellt werden kann (BGH, Urteil vom 13. April 2006 - IX ZR 22/05, BGHZ 167, 178, Rn. 18).

11

(2) Eine solche planwidrige Regelungslücke liegt hier nicht vor. Die Regelung des Gebührenstreitwerts bei Ansprüchen des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen und bei Ansprüchen des Vermieters auf Duldung einer Durchführung von Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen durch § 41 Abs. 5 GKG beruht ausweislich der Gesetzesbegründung auf "vergleichbaren sozialpolitischen Gründen", wie sie § 16 Abs. 1, 2 und 5 GKG aF (§ 41 Abs. 1, 2 und 5 Alt. 1 GKG nF) zugrunde liegen (BT-Drucks. 15/1971, S. 154 f.). Das Ziel der Begrenzung des Streitwerts durch die letztgenannten Vorschriften sieht die Gesetzesbegründung zu § 41 Abs. 5 GKG darin, dass ein Mieter nicht durch hohe Gerichtsgebühren davon abgehalten werden soll, das Bestehen oder die Dauer eines Mietverhältnisses oder etwa die Berechtigung einer Räumung der bisher genutzten Wohnung gerichtlich prüfen zu lassen (BT-Drucks. 15/1971, S. 154). Ebenso sei der Wert bei gerichtlichen Auseinandersetzungen um eine Mieterhöhung gemäß § 16 Abs. 5 GKG aF (§ 41 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 GKG nF) begrenzt. Mit jener Vorschrift hatte der Gesetzgeber die Rechtsprechung übernommen (vgl. etwa OLG Hamburg, ZMR 1977, 248 f.; LG Hannover, MDR 1981, 232, 233; LG Ansbach, WuM 1979, 129 f.; LG Dort-

mund, ZMR 1979, 176 ff.), welche die Begrenzung des Gebührenstreitwerts durch § 16 Abs. 1 GKG aF ihrem Rechtsgedanken nach auf Fälle der Mieterhöhung übertragen hatte (BT-Drucks. 8/3694, S. 16, 18).

12 Aus diesen Erwägungen des Gesetzgebers geht nicht mit hinreichender Klarheit ein Regelungsplan dahingehend hervor, er habe den Wert von Streitigkeiten wegen Mietmängeln oder über die Höhe der Miete aus sozialpolitischen Gründen stets auf den streitigen Jahresbetrag beschränken wollen. Vielmehr betont die Gesetzesbegründung, mit § 41 Abs. 5 GKG solle der besonderen Situation der Instandsetzung und Modernisierung Rechnung getragen werden (BT-Drucks. 15/1971, S. 155). Dem entspricht, dass der Gesetzgeber keine allgemeine - insbesondere keine Zahlungsklagen betreffende - Begrenzung des Gebührenstreitwerts im Mietrecht geschaffen hat, um sozialpolitischen Belangen Rechnung zu tragen. Er hat sich vielmehr darauf beschränkt, die Regelungen zum (Wohnraum-)Mietrecht im Gerichtskostengesetz jeweils nur punktuell und vor dem Hintergrund einer Kontroverse in der Rechtsprechung zu erweitern, nämlich durch Art. 2 Nr. 1 Buchst. a des Gesetzes über die Prozesskostenhilfe vom 13. Juni 1980 (BGBl. I S. 677 - Prozesskostenhilfegesetz) für die Fälle der Mieterhöhung sowie durch das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz vom 5. Mai 2004 (aaO) für Fälle der Instandhaltung sowie der Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

13 Hätte der Gesetzgeber darüber hinaus eine Ausweitung der gebührenrechtlichen Privilegierung auch auf Fälle der Minderung gewollt, hätte er zu deren Schaffung im Rahmen der Erweiterung des § 41 Abs. 5 GKG mit dem Kostenrechtsmodernisierungsgesetz Anlass gehabt. Denn es entsprach zu diesem Zeitpunkt verbreiteter Ansicht in Rechtsprechung und Literatur, dass Klagen auf Feststellung der Berechtigung zur Mietminderung nicht mit dem Jahresbetrag, sondern mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Mietminderung zu bewer-

ten sind (KG, KGR 2004, 306, 307; LG Paderborn, WuM 2002, 55; LG Frankfurt am Main, NZM 2000, 760; LG Hamburg, WuM 1996, 287; Blank/Börstinghaus, *Miete*, 2000, § 537 BGB aF Rn. 84; Herrlein/Kandelhard/Schneider, *Mietrecht*, 2001, § 537 BGB aF Rn. 49; Lützenkirchen, MDR 2003, 1279; vgl. LG Hamburg WuM 1989, 430; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, *Mietrecht*, 8. Aufl., § 537 BGB Rn. 435; Anders/Gehle/Kunze, *Streitwertlexikon*, 4. Aufl.; *Miete und Pacht* Rn. 35; vgl. zur Beschwer BGH, Beschluss vom 17. Mai 2000 - XII ZR 314/99, NJW 2000, 3142, 3143; aA OLG Schleswig, OLGR 2003, 260 [Jahresbetrag]).

14

Zwischen einer Klage des Mieters auf Instandsetzung und einer Klage auf Feststellung, die Miete sei gemindert, bestehen zudem Unterschiede von solchem Gewicht, dass sie einer planwidrigen Regelungslücke und damit einem Analogieschluss entgegenstehen. Bei einer Klage auf Feststellung, die Miete sei gemindert, streiten die Parteien - anders als bei der Geltendmachung von Ansprüchen auf Instandsetzung - ebenso über eine Zahlungsverpflichtung des Mieters wie bei einer den Minderungsbetrag betreffenden Zahlungsklage des Vermieters. Letztere ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats nach den allgemeinen Vorschriften (vgl. § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG) zu bewerten (vgl. bereits Senatsbeschluss vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57, NJW 1958, 1967; Senatsurteil vom 13. Dezember 1965, NJW 1966, 778 unter II 2 c; BGH, Beschluss vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, aaO). Für die negative Feststellungsklage eines Mieters, mit der er seine auf dem Mietvertrag beruhende Verpflichtung zur künftigen Entrichtung des Mietzinses leugnet, kann nichts Gegenteiliges gelten. Denn sie stellt in der Sache das Spiegelbild einer Leistungsklage des Vermieters auf Zahlung künftigen Mietzinses dar (BGH, Beschluss vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, aaO), so wie jede negative Feststellungsklage nach gefestigter Rechtsprechung das Gegenstück zur auf die gleiche Forderung gerichteten Zahlungsklage ist, weil ein ihr stattgebendes Urteil auch eine Leistungsklage ausschließt (siehe bereits BGH, Beschlüsse vom 7. Juni 1951

- III ZR 181/50, BGHZ 2, 276, 277 f.; vom 25. Februar 1997 - XI ZB 3/97, NJW 1997, 1787 unter II 2 b). Daher besteht in Fällen der Minderung ebenso wenig wie bei anderen negativen Feststellungsklagen hinsichtlich der Miethöhe ein Grund, diese anders zu behandeln als eine Klage des Vermieters auf (künftige) Zahlung oder - unbeschadet eines Feststellungsabschlages - eine ihm wahlweise offenstehende (vgl. Senatsurteile vom 19. November 2014 - VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873 Rn. 34; vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 99/03, NZM 2004, 253 unter II 1 a) Klage auf Feststellung der Höhe der geschuldeten Miete.

15 2. Danach ist der Gebührenstreitwert im Prozessrechtsverhältnis zwischen dem Kläger und den Beklagten zu 2 und 3 wegen der begehrten Feststellung auf 9.450 € (42 x 225 €), mithin zuzüglich des geltend gemachten Anspruchs auf Mangelbeseitigung auf insgesamt bis 16.000 € festzusetzen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 14.11.2013 - 432 C 19117/12 -

LG München I, Entscheidung vom 21.01.2015 - 14 S 26806/13 -