



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 314/99

vom

17. Mai 2000

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO §§ 2, 3, 9

Der Wert der Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters bemißt sich nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung.

BGH, Beschluß vom 17. Mai 2000 - XII ZR 314/99 - OLG Naumburg
LG Halle

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Hahne, Sprick, Weber-Monecke und Prof. Dr. Wagenitz

beschlossen:

Der Antrag der Beklagten, den Wert ihrer Beschwer durch das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 12. Oktober 1999 auf mehr als 60.000 DM festzusetzen, wird zurückgewiesen.

Gründe:

Der Kläger hat 1995 von den Beklagten Gaststättenräume im Unter- und Erdgeschoß eines Hauses in H. gemietet. Vereinbart war eine Nettostaffelmiete von anfänglich 3.950 DM, die sich ab 1999 auf 4.750 DM steigern sollte. Mitvermietet war ein Biergarten, der aber, wie sich später herausstellte, nicht den Beklagten, sondern der Stadt H. gehörte, weshalb der Kläger die Miete minderte. Wegen im Unter- und Erdgeschoß aufgetretener Feuchtigkeitsschäden kündigte der Kläger außerdem Mietminderung an und erhob Klage mit dem Antrag, die Beklagten zur Trockenlegung der Räume und zur Beseitigung der Ursache der Feuchtigkeit zu verurteilen. Die Beklagten erhoben Widerklage auf Zahlung rückständiger Miete und Nebenkosten in Höhe von insgesamt rund 37.180 DM.

Das Landgericht verurteilte durch Teilurteil die Beklagten zur Trockenlegung der Untergeschoßräume und zur Beseitigung der Feuchtigkeitsursachen; der Widerklage der Beklagten gab es bezüglich rückständiger Nebenkosten in Höhe von rund 3.957 DM statt, wies sie jedoch ab, soweit die Beklagten mit ihr rund 5.871 DM Miete für den Biergarten für die Zeit von Juni 1998 bis Februar 1999 verlangten. Gegen das Urteil wendeten sich beide Parteien mit der Berufung mit dem Ziel, den sie jeweils belastenden Urteilsausspruch zu beseitigen.

Das Oberlandesgericht änderte das landgerichtliche Urteil auf die Berufung des Klägers dahin ab, daß es die Widerklage bezüglich der Nebenkosten abwies. Die Berufung der Beklagten wies es zurück. Den Streitwert setzte es auf rund 20.829 DM fest, wobei es - entsprechend den Angaben des Klägers zu den voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten - von 11.000 DM ausging, zuzüglich 5.871 DM und 3.957 DM, und bestimmte im Tenor, daß die Beschwer 60.000 DM nicht übersteige.

Die Beklagten begehren eine Heraufsetzung der Beschwer auf über 60.000 DM, weil die Kosten der ihnen auferlegten Beseitigungsmaßnahmen mindestens 170.000 DM betragen. Aber auch wenn man - wie die überwiegende Rechtsprechung - den Wert der Instandsetzungsklage nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Minderung berechnen würde, sei die Revisionssumme überschritten, weil die monatliche Minderung ab Januar 1999 2.057 DM betrage, was eine Beschwer von 86.394 DM ergebe.

Dem Antrag konnte nicht entsprochen werden. Eine einheitliche Auffassung darüber, welcher Wert bei Mängelbeseitigungsklagen des Mieters zugrunde zu legen ist, findet sich in Literatur und Rechtsprechung nicht. Vereinzelt wird auf die Kosten der verlangten Mängelbeseitigung abgestellt, soweit

diese ermittelbar sind (LG Kiel WuM 1995, 320), überwiegend wird jedoch gemäß §§ 3 und 9 ZPO abgestellt auf den Mietminderungsbetrag, der sich aufgrund der Mängel ergibt, wobei zum Teil der 3-fache Jahresbetrag der monatlichen Minderung (Landgerichte Hamburg WuM 1992, 447, Kassel WuM 1992, 448; Stendal WuM 1994, 70, Detmold WuM 1996, 50) zum Teil auch in Anlehnung an § 9 ZPO der 3,5-fache Jahresbetrag als maßgebend angesehen wird (Landgerichte Hamburg WuM 1994, 624; Berlin NJW-RR 1997, 652; Musielak/Smid ZPO § 9 Rdn. 2; vgl. auch Zöller/Herget ZPO 21. Aufl. § 3 Rdn. 16 Mietstreitigkeiten; Schneider/Herget Streitwertkommentar 11. Aufl. Rdn. 3069 a).

Der Senat hält eine Bemessung nach § 3 in Verbindung mit den Grundsätzen des § 9 ZPO für angemessen. § 9 ZPO erfaßt allgemein den Wert eines Rechts auf wiederkehrende Nutzungen und Leistungen, wobei die Klageart keine Rolle spielt. Daher fallen unter § 9 ZPO auch Leistungsklagen auf Mieterhöhungen oder positive oder negative Feststellungsklagen (Musiellak/Smid aaO § 9 Rdn. 3). Beruft sich der Mieter auf einen mangelhaften Zustand der Mietsache und macht deshalb eine Mietminderung geltend, kann er dies in Form der Feststellungsklage tun, deren Wert sich entsprechend der Minderungsquote nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Minderung bemißt. Macht der Mieter den Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache geltend, entspricht dies der Bewertung nach seiner Minderungsbezugnis. Denn erfüllt der Vermieter den Herstellungsanspruch, ist für eine Mietminderung kein Raum mehr. Umgekehrt bemißt sich auch die Zahlungsklage des seine Herstellungspflicht und das Minderungsrecht des Mieters bestreitenden Vermieters auf Zahlung der vollen Miete nach § 9 ZPO. In der Regel werden sich der Anspruch auf Instandsetzung und das Mietminderungsrecht auch wertmäßig entsprechen. Es ist daher gerechtfertigt, wenn die Rechtsprechung den Erfüllungs- bzw. Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters gleichsam

spiegelbildlich seinem Mietminderungsrecht gleichsetzt und ihn entsprechend bewertet.

Danach übersteigt die Beschwer der Beklagten, die zur Mängelbeseitigung wegen des Feuchtigkeitsschadens verurteilt wurden, 60.000 DM nicht. Die darüber hinausgehende Minderung wegen des nicht zur Mietsache gehörenden Biergartens, den sie fälschlich mitvermietet hatten, bleibt außer Betracht. Daß die feuchtigkeitsbedingte Minderung eine höhere Quote ausmachen könnte als sie der Kläger mit 20 % angenommen hat, haben sie nicht behauptet, vielmehr eine geringere Quote für gerechtfertigt gehalten. Bezogen auf die zum Zeitpunkt der Revisionseinlegung geltende Nettostaffelmiete von 4.750 DM ergibt sich eine monatliche Minderung von 950 DM, mithin eine Beschwer in Höhe des 3,5-fachen Jahresbetrages, das sind 39.900 DM. Zusammen mit der Nebenkostenforderung von rund 3.957 DM und der Mietforderung für den Biergarten, mit denen die Beklagten unterlegen sind, ergeben sich rund 57.684 DM, somit nicht mehr als 60.000 DM.

Blumenröhr

Hahne

Sprick

Weber-Monecke

Bundesrichter Prof. Dr. Wagenitz
ist im Urlaub und verhindert
zu unterschreiben.

Blumenröhr