

# Landgericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 3, 9 ZPO, 48 GKG

- 1. Der Streitwert für die Feststellung der Berechtigung zur Minderung gem. § 48 GKG i.V.m. §§ 3,9 ZPO bemisst sich nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Minderung.**
- 2. Der Anwendungsbereich des § 41 Abs. 5 S.1 GKG ist vorliegend nicht eröffnet. Auch kommt eine analoge Anwendung der Norm nicht in Betracht.**

LG Berlin; Beschluss vom 13.08.2013; Az.: 65 T 127/13

Der Streitwert für den Klageantrag zu 3) wird abweichend auf 2.476,74 EUR und insgesamt auf 3.184,38 EUR festgesetzt.

Die weitere Beschwerde wird zugelassen.

### **Gründe**

Die zulässige Streitwertbeschwerde der Prozessbevollmächtigten der Kläger ist begründet.

Das Beschwerdegericht hält an seiner Rechtsprechung fest, wonach sich der Streitwert für die Feststellung der Berechtigung zur Minderung gem. § 48 GKG i.V.m. §§ 3,9 ZPO nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Minderung bemisst.

Der Anwendungsbereich des § 41 Abs. 5 S.1 GKG ist vorliegend nicht eröffnet. Auch kommt eine analoge Anwendung der Norm nicht in Betracht. Dies widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Verfahren VIII ZR 235/09, welcher auf eine Gegenvorstellung gegen die Streitwertfestsetzung in Bezug auf einen Klageantrag der Mieter auf Feststellung einer bestimmten Miethöhe im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung nach §§ 10, 8a Wohnungsbindungsgesetz (LG Berlin 65 S 158/08, AG Charlottenburg 224 C 222/07) den Streitwert vom 12-fachen auf den 42-fachen Betrag abgeändert hat. Zwar hat er diese Entscheidung nicht begründet. Er hat aber in einem weiteren Revisionsverfahren (VIII ZR 155/11, Mietminderungen wegen strittiger Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs durch Ferienwohnungen) erneut - ohne nähere Begründung - den Streitwert für die Feststellung der Mietminderungshöhe anhand des 42-fachen Minderungsbetrags festgesetzt. Von einer einmaligen und nur irrtümlichen Festsetzung vermag die Kammer folglich nicht auszugehen, sondern davon, dass auch der für Wohnungsmietsachen zuständige 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshof in der Regelung des § 41 Abs. 5 S.1 GKG keinen allgemeinen Rechtsgedanken sieht, da es ansonsten in beiden Fällen nahe gelegen hätte, eine analoge Anwendung von § 41 Abs. 5 S. 1 GKG vorzunehmen.

Der 12. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte bereits in dem Beschluss vom 20.04.2005 – XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 f. = NZM 2005, 519f. = MDR 2005, 501f. zitiert nach juris) zu der Höhe des Streitwertes einer die Verpflichtung zur Zahlung laufenden Mietzinses leugnenden Feststellungsklage ausgeführt:

"§ 41 Abs. 1 GKG kommt bei Streitigkeiten über Zahlungsverpflichtungen aus einem Mietvertrag grundsätzlich nicht in Betracht, auch wenn die Parteien - wie hier - letztlich über den Fortbestand des zu Grunde liegenden Mietverhältnisses streiten. Denn der für die Wertfestsetzung maßgebliche Streitgegenstand ist nicht durch den Streit über Bestehen oder Dauer des Mietverhältnisses bestimmt, sondern durch einen Einzelanspruch aus dem Mietverhältnis, nämlich die künftige Geldforderung des Vermieters. Aus diesem Grunde fällt die Leistungsklage des Vermieters auf Zahlung zukünftigen Mietzinses nicht in den Anwendungsbereich des § 41 Abs. 1 GKG (vgl. bereits BGH JurBüro 1966, 309; BGH KostRsp. § 16 GKG. Nr. 39). Die negative Feststellungsklage eines Mieters, mit der er seine auf dem Mietvertrag beruhende Verpflichtung zur künftigen Entrichtung des Mietzinses leugnet, stellt in der Sache das Spiegelbild einer Leistungsklage des Vermieters auf Zahlung künftigen Mietzinses dar, so daß für die Bestimmung des Streitwertes keine anderen Grundsätze gelten können. Auch der Normzweck des § 41 Abs. 1 GKG, der im Schutz des Mieters vor überhöhten Werten bei Streitigkeiten um Bestand und Dauer des Mietverhältnisses besteht, gebietet keine andere Beurteilung, zumal es der Mieter bei vergleichbaren Sachverhaltsgestaltungen in der Hand hat, durch Beschränkung seines Antrages auf die Feststellung der Unwirksamkeit des Mietvertrages die Gebührenprivilegierung des § 41 Abs.1 KG herbeizuführen."

Daran hat der 12. Zivilsenat in der Entscheidung vom 21.09.2005 – XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 ff. = NZM 2005, 944 ff. = Grundeigentum 2006, 320 ff., zitiert nach juris) weitergehend angeknüpft und befunden, dass der "Gebührenstreitwert für einen negativen Feststellungsantrag, mit dem der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Verpflichtung zur Entrichtung künftigen Mietzinses - gleich aus welchem Rechtsgrund - leugnet, nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO zu beurteilen ist (Senatsbeschluss vom 20. April 2005 – XII ZR 248/04 – NJW-RR 2005, 938)."

Diese Entscheidungen sind Anlass für die Kammern des Landgerichts Berlin gewesen, ihre bis dahin teilweise abweichende Rechtsansicht im Interesse einer einheitlichen Rechtsanwendung aufzugeben und sich dem Bundesgerichtshof anzuschließen.

Angesichts der eindeutigen Aussagen des 12. Zivilsenats zu dieser Problematik vermag die Kammer auch nach Auseinandersetzung mit den Beschlüssen des Kammergerichts vom 26.08.2010 – 8 W 38/10 (JurBüro 2010, 593 ff. = MDR 2010, 1493 f. = NZM 2011, 92f., zitiert nach juris) sowie vom 11.06.2012 - 8 W 44/12- (Grundeigentum 2012, 1037, zitiert nach juris), der sich der 12. Zivilsenat mit gleichlautender Begründung angeschlossen hat (12 W 22/13 vom 25.02.2013), zu keinem anderen Ergebnis zu kommen. Denn die Argumentation des Kammergerichts, von einer planwidrigen Regelungslücke ausgehend, die Regelung von § 41 Abs. 5 S. 1 Var. 2 GKG analog anzuwenden, steht offenbar der Rechtsansicht des Bundesgerichtshofs entgegen. Denn dieser hat die negative Feststellungsklage als Spiegelbild der Leistungsklage des Vermieters gesehen, die nach allgemeiner und offensichtlich auch vom Kammergericht nicht angezweifelter Ansicht, nicht durch § 41 Abs. 1 oder Abs. 5 GKG im Streitwert auf den Jahresbetrag der Miete beschränkt sein soll.

Vor diesem Hintergrund beträgt der Streitwert für den Klageantrag zu 3) 2.476,74 EUR Euro. Zusammen mit dem Streitwert der auf Beseitigung der Mängel gerichteten Klageanträge zu 1) und zu 2) ergibt sich daher ein Gesamtstreitwert in Höhe von 3.184,38 Euro.

Die Entscheidung ist gerichtsgebührenfrei, Kosten werden nicht erstattet, § 68 Abs. 3 GKG.

Die weitere Beschwerde war gemäß §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 4 Satz 1 GKG zuzulassen, da die zur Entscheidung stehende Frage von grundsätzlicher Bedeutung ist.