

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 556d Abs. 1, 556g Abs. 3 BGB; 3, 9 ZPO

- 1. Der Wert der Feststellung einer nach § 556d Abs. 1 BGB die zulässige Höhe übersteigenden Miete bestimmt sich nach § 41 Abs. 5 GKG n. F. analog in Verbindung mit § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem Jahreswert der streitigen Miete.**
- 2. Der wirtschaftliche Zweck eines Auskunftsverlangens besteht im Allgemeinen darin, eine der Grundlagen zu schaffen, die für den Anspruch auf die Hauptleistung erforderlich sind. Diese enge Verknüpfung zwischen Auskunfts- und Hauptanspruch lässt es angebracht erscheinen, den Wert des Auskunftsanspruchs mit einem Bruchteil des Hauptanspruchs festzusetzen.**
- 3. Da die Auskunft die Geltendmachung des Leistungsanspruchs erst vorbereiten und erleichtern soll, beträgt der Wert des Auskunftsanspruchs in der Regel einen Bruchteil, nämlich 1/10 bis 1/4 des Leistungsanspruchs**

KG, Beschluss vom 29.09.2022; Az.: 12 W 26/22

Tenor:

Die weitere Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Klägerin gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 20.06.2022 - 64 T 29/22 - wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Mit der am 01.10.2021 bei dem Amtsgericht Charlottenburg eingegangenen Klage hat die Klägerin aus abgetretenem Recht Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB über für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgebliche Tatsachen, Rückzahlung von 65,80 € als den die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete übersteigenden Betrag sowie die Erstattung von 553,11 € außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten für die vorprozessuale Rüge und Forderung auf Herabsetzung der vereinbarten Miethöhe, Rückforderung danach überzahlter Miete und Kautions sowie Auskunft nach § 556g

Abs. 3 BGB geltend gemacht. Der Rechtsstreit endete durch einen Vergleich vor dem Amtsgericht Charlottenburg, in dem sich die Parteien unter anderem auf eine rückwirkende Herabsetzung der vereinbarten Nettokaltmiete geeinigt haben.

Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit Beschluss vom 21.03.2022 den Streitwert auf 289,52 € festgesetzt, wobei es den Auskunftsanspruch auf 20% des Jahresbetrages der streitigen Miethöhe bemessen hat. Den Mehrwert des Vergleichs hat es auf 526,40 € festgesetzt.

Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Beklagten hat das Landgericht den Beschluss des Amtsgerichts mit Beschluss vom 20.06.2022 abgeändert und den Streitwert auf 806,95 € sowie den Mehrwert des Vergleichs auf 789,60 € festgesetzt. Dabei hat es den Auskunftsanspruch mit pauschal 300,00 € bewertet und zur Begründung ausgeführt, dass das schützenswerte Interesse des Mieters an der Auskunft neben der gleichzeitig beanspruchten Mietrückzahlung auf ein minimales Kostenrisiko eines künftigen weiteren Rechtsstreits um die Herabsetzung der Miete begrenzt sei. Ferner seien die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten insoweit streitwerterhöhend zu berücksichtigen, als sie Ansprüche betreffen, die über die mit der Klage weiterverfolgten Ansprüche hinausgehen. Den streitwerterhöhenden Betrag hat es nach der Differenz zwischen den geltend gemachten Kosten und den von dem Landgericht anhand des festgesetzten Streitwerts berechneten Gebühren bestimmt.

Den Wert des Mehrvergleichs hat das Landgericht im Hinblick auf die Einigung über die Miethöhe analog § 41 Abs. 5 GKG n.F. auf den Jahresbetrag des streitgegenständlichen Mietanteils festgesetzt. Der Beschluss des Landgerichts, welches die weitere Beschwerde zugelassen hat, ist der Klägerin am 20.06.2022 zugestellt worden.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die am 20.07.2022 bei Gericht eingegangene weitere Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Klägerin. Sie ist der Ansicht, dass der Wert der Feststellung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Miethöhe nach den §§ 48 Abs. 1 GKG, 3, 9 ZPO anhand des 3,5fachen Jahreswertes der streitigen Miethöhe zu bemessen und der Auskunftsanspruch auf 20% hiervon festzusetzen sei.

II.

Die nach den §§ 32 Abs. 2 RVG, 68 Abs. 1 GKG statthafte weitere Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Klägerin ist zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Das Landgericht hat den Streitwert im Ergebnis nicht zu niedrig festgesetzt.

1. Der Wert der Feststellung einer nach § 556d Abs. 1 BGB die zulässige Höhe übersteigenden Miete bestimmt sich nach § 41 Abs. 5 GKG n. F. analog in Verbindung mit § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem Jahreswert der streitigen Miete, wenn die Sache wie hier nach dem 01.01.2021 anhängig gemacht wurde. Auf die insoweit zutreffende Begründung des Landgerichts im Beschluss vom 20.06.2022 sowie bereits des Amtsgerichts in den Beschlüssen vom 21.03.2022 und vom 07.04.2022 wird Bezug genommen.

Die Voraussetzung für eine analoge Anwendung, dass 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 (vgl. BGH, Beschluss vom 14. Juni 2016 - VIII ZR 43/15 -), ist erfüllt.

In der Begründung für das Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 (BT-Drs. 19/23484, S. 53) hat der Gesetzgeber insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 41 Abs. 5 GKG auf die Zielsetzung hingewiesen, die Kosten für Streitigkeiten über Wohnraum aus sozialpolitischen Erwägungen zu dämpfen. Ferner hat er ausgeführt, dass unterschiedliche Wertbemessungsgrundlagen bei Mieterhöhung und Mietminderung nicht nachvollziehbar seien.

Er hat dabei ausdrücklich die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Streitwert von Feststellungsklagen über die Minderung der Miete als Anlass für die Gesetzesänderung genannt. Dies erklärt, dass die Änderung den Wortlaut des Gesetzes in § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG lediglich um diesen Fall ergänzt. Aus der vorgenannten Begründung folgt aber, dass der Gesetzgeber grundsätzlich bei Streitigkeiten über die Höhe von Wohnungsmieten die Begrenzung des Streitwerts auf den Jahresbetrag der streitigen Miete für sachgerecht erachtet. Die Bewertung eines Streits über die Wirksamkeit einer vereinbarten Miete nach § 556d Abs. 1 BGB mit dem dreieinhalbfachen Jahreswert nach den §§ 48 Abs. 1 GKG, 3, 9 ZPO im Gegensatz zu der nur nach dem einfachen Jahreswert zu bewertenden Klage über die Erhöhung der Miete nach § 557b, 558 oder 560 BGB ist ebenso wenig nachvollziehbar wie bei einer Mietminderung nach § 536 BGB. Gerade die Begrenzung der zulässigen Höhe der vereinbarten Miete ist zum Schutz des Wohnungsmieters vor als sozialpolitisch zu hoch empfundenen Mieten eingeführt worden. Die Möglichkeit des Mieters, insoweit Rechtssicherheit durch eine gerichtliche Entscheidung zu erlangen, durch hohe Verfahrenskosten zu erschweren, erscheint gerade in diesem Fall als Widerspruch zu den Zielen, die der Gesetzgeber mit der Regelung des § 41 Abs. 5 GKG verfolgt.

Der Gesetzgeber hat mit der Begründung für das Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 deutlich gemacht, dass er das durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bemessung des Streitwerts einer Klage auf Feststellung einer Mietminderung nach § 9 ZPO entstandene Ergebnis als systemwidrig ansieht

und dies mit der Klarstellung im Gesetz korrigieren will. Es ist davon auszugehen, dass er damit eine Klage auf Feststellung über die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Höhe der Miete entweder als von der Klarstellung mitumfasst angesehen hat, oder ihn ebenfalls mitgeregelt hätte, wenn er diesen Fall als regelungsbedürftig bedacht hätte, mangels bis dahin aufgetretener abweichender obergerichtlicher Entscheidungen hierzu aber nicht bedacht hat. Dass der Gesetzgeber diesen Fall bewusst aus dem Anwendungsbereich des § 41 Abs. 5 GKG ausnehmen wollte, erscheint fernliegend. Ein sachlicher Grund für eine solche Differenzierung ist nicht ersichtlich.

Der Senat weicht mit dieser Beurteilung auch nicht von der Entscheidung des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 28.04.2022 - 8 W 12/22 - ab. Denn der dort zu entscheidende Fall war vor dem 01.01.2021 anhängig geworden und daher gemäß § 71 Abs. 1 Satz 1 GKG noch nach der vor diesem Datum geltenden Fassung des § 41 Abs. 5 GKG zu beurteilen. Die Frage, wie ein nach Inkrafttreten des Kostenrechtsänderungsgesetzes 2021 anhängig gewordener Fall zu bewerten ist, ist dagegen ausdrücklich offen geblieben. Auch die Entscheidung des BGH, Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19 -, betraf noch einen Fall vor dem Inkrafttreten des Kostenrechtsänderungsgesetzes 2021.

Der durch das Landgericht auf dieser Grundlage festgesetzte Mehrwert des Vergleichs ist daher nicht zu beanstanden.

2. Der Streitwert des Antrags auf Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB über die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen ist ebenfalls auf dieser Grundlage zu bestimmen.

Der Anspruch auf Auskunft bezieht seinen wirtschaftlichen Wert typischerweise daraus, dass mit ihm die Durchsetzung eines Hauptanspruchs vorbereitet werden soll. Der wirtschaftliche Zweck des Auskunftsverlangens besteht im Allgemeinen darin, eine der Grundlagen zu schaffen, die für den Anspruch auf die Hauptleistung erforderlich sind. Diese enge Verknüpfung zwischen Auskunfts- und Hauptanspruch lässt es angebracht erscheinen, den Wert des Auskunftsanspruchs mit einem Bruchteil des Hauptanspruchs festzusetzen. Da die Auskunft die Geltendmachung des Leistungsanspruchs erst vorbereiten und erleichtern soll, beträgt der Wert des Auskunftsanspruchs in der Regel einen Bruchteil, nämlich 1/10 bis 1/4 des Leistungsanspruchs und ist umso höher anzusetzen, je geringer die Kenntnisse des Anspruchstellers von den zur Begründung des Leistungsanspruchs maßgeblichen Tatsachen sind (vgl. BGH, Beschluss vom 19. April 2018 - IX ZB 62/17 -).

Der Senat sieht keinen Anlass, von diesen Grundsätzen in dem vorliegenden Fall abzuweichen. Die Frage, inwieweit der Kläger der begehrten Auskunft zur Verfolgung seiner Ansprüche oder zur Abwehr von Gegenansprüchen bedarf, ist

über die sachgerecht mögliche Schätzung des Bruchteils nach § 3 ZPO zu berücksichtigen.

Auch die Entscheidung des BGH (Urteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20 -) steht dem nicht entgegen. Der BGH hat hier lediglich Ausführungen zum Bestand des Auskunftsanspruchs gemacht und dies auch in einem Fall wie dem vorliegenden bejaht. Die Notwendigkeit einer von den vorstehenden Grundsätzen abweichenden Bewertung des Streitwerts des Auskunftsanspruchs ergibt sich daraus nicht.

Etwaige hypothetische weitergehende Ansprüche des Auskunft begehrenden Klägers für den Fall der Nichterteilung der Auskunft (wie zum Beispiel materiell-rechtliche Schadenersatzansprüche auf Kostenerstattung) sind bei der Bestimmung des Interesses des Klägers an der Erteilung der Auskunft darüber hinaus nicht zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den von dem Landgericht zu Recht erörterten Umstand, dass die Wahrscheinlichkeit, dass die begehrte Auskunft überhaupt benötigt wird, vorliegend nur gering ist, ist allerdings der Ansatz des unteren Randes der Spanne von 10% bis 25% angemessen, mithin 10% des Leistungsanspruchs. Dabei ist zu dem Jahresbetrag der streitigen Mietdifferenz noch der Betrag für die Rückzahlung der Miete für zwei Monate zwischen Rüge und Zahlungsantrag und weitere drei Monate für die Rückzahlung der Kaution hinzuzurechnen (vgl. BGH, Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19 -). Daraus ergibt sich vorliegend ein Streitwert des Auskunftsanspruchs von $65,80 \text{ €} \times 17 \times 1/10 = 111,86 \text{ €}$.

3. Zu Recht hat das Landgericht auch festgestellt, dass die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten nur insoweit streitwertneutrale Nebenforderungen sind, wie die Ansprüche mit der Klage weiter verfolgt werden.

Der Wert des streitwerterhöhenden Anteils ist durch eine Differenzrechnung zu ermitteln, bei der von den gesamten nach der Klagedarstellung vorprozessual angefallenen Rechtsanwaltskosten diejenigen (fiktiven) Kosten abzuziehen sind, die entstanden wären, wenn der Rechtsanwalt auch vorprozessual den Anspruch nur in der Höhe geltend gemacht hätte, wie er Gegenstand der Klage geworden ist (vgl. BGH, Beschluss vom 7. Juli 2020 - VI ZB 66/19 -).

Unzutreffend geht das Landgericht aber davon aus, dass sich der auf die Auskunftsforderung entfallende Anteil insoweit nach dem durch das Gericht festgesetzten Gebührenwert von bis zu 500,00 € richtet. Denn **die vorgerichtlichen Gebühren für einen mit der Klage weiter verfolgten Anspruch sind Nebenforderungen und werden nicht dadurch zu einer Hauptforderung, dass sie vom Anspruchsteller anhand eines unzutreffenden Gegenstandswertes berechnet wurden, auch nicht in dem überschießenden Umfang. Denn maßgeblich ist allein, auf welchen Anspruch(-steil) sich die Kosten beziehen, nicht, ob sie richtig berechnet wurden.** Nebenforderung sind die vorgerichtlichen

Rechtsanwaltskosten daher in der auf den von der Klägerin zugrunde gelegten Streitwertanteil entfallenden Höhe, mithin bis 1.000,00 €. Das sind bei der hier von der Klägerin angesetzten 1,6 - Gebühr zuzüglich Auslagenpauschale und Umsatzsteuer $(88,00 \text{ €} \times 1,6 + 20,00 \text{ €}) \times 1,19 = 191,35 \text{ €}$. Dieser Betrag ist von den insgesamt geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten abzuziehen. Damit erhöht sich der Streitwert für Auskunft und Zahlung $(111,86 \text{ €} + 65,80 \text{ €} = 177,66 \text{ €})$ um $553,11 \text{ €} - 191,35 \text{ €} = 361,76 \text{ €}$ auf 539,42 €; ein Gebührensprung ist damit gegenüber der Entscheidung des Landgerichts insgesamt nicht verbunden.

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