

Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 485 Abs. 2 Nr. 1, 485ff ZPO, 41 Abs. 1, 41 Abs. 5 S. 1, 63 Abs. 1 GKG

Der Wert eines selbständigen Beweisverfahrens, das auf die Feststellung von Mängeln einer Mietwohnung gerichtet ist, ist gem. § 41 Abs. 5 GKG nach dem Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung zu bestimmen (vgl. auch OLGR Düsseldorf 2007, 535; Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 12. Aufl., Rn. 3768), ohne dass vom Mieter geltend gemachte Minderungs- und/oder Zurückbehaltungsrechte oder aus diesem Grunde aufgelaufene Mietrückstände werterhöhend zu berücksichtigen wären.

OLG Hamburg, Beschluss vom 20.02.2009, Az.: 4 W 12/09

Tenor:

Die weitere Beschwerde des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 16, vom 8.12.2008, wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht gerichtsbührenfrei. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragstellerin hat vor dem Amtsgericht Hamburg-Barmbek ein selbständiges Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff. ZPO mit dem Ziel durchgeführt, die im Antrag genannten Mängel ihrer Mietwohnung festzustellen. Die Parteien streiten darüber, ob die Antragstellerin berechtigt ist, aufgrund behaupteter Mängel ihrer Wohnung ab Mai 2005 eine Minderung von 50 % der Bruttowarmmiete vorzunehmen und darüber hinaus in Höhe der restlichen Miete, also weiterer 50 %, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Ferner ist die Berechtigung der Antragstellerin streitig, die Miete auch zukünftig bis zur Mängelbeseitigung zu mindern bzw. lediglich unter dem Vorbehalt der Rückforderung zu zahlen.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 26.9.2008 den Wert des selbständigen Beweisverfahrens auf EUR 2.871,66 festgesetzt und dabei den Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung zugrunde gelegt. Mit seiner hiergegen gerichteten Beschwerde hat der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin aus eigenem Recht die Heraufsetzung des Streitwertes auf EUR 25.840,08 erstrebt. Er hat zur Begründung die Auffassung vertreten, dass sich der Hauptsachewert auf diesen Betrag beliefe, weil zusätzlich der Umstand zu berücksichtigen sei, dass die Antragstellerin neben der vorgenommenen Mietminderung auch ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt habe und im Hauptverfahren auch festzustellen sei, ob sie bis zur Behebung der Mängel berechtigt sei, diese Ansprüche auch

künftig geltend zu machen, außerdem würden sich die aufgelaufenen Mietrückstände werterhöhend auswirken.

Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluss vom 8.12.2008, der dem Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin am 12.12.2008 zugestellt worden ist, zurückgewiesen und in diesem Beschluss die weitere Beschwerde zugelassen. Mit am 12.1.2009 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz hat der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin weitere Beschwerde gegen die Entscheidung des Landgerichts eingelegt.

II.

Die gemäß §§ 32 Abs. 2 S. 1 RVG, 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 4 GKG statthafte und nach § 68 Abs. 1 S. 6 GKG rechtzeitig eingelegte weitere Beschwerde des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin hat keinen Erfolg.

Geht es wie hier um die Bewertung eines selbständigen Beweisverfahrens, richtet sich der Streitwert – wie der Beschwerdeführer und das Landgericht übereinstimmend und zutreffend angenommen haben – nach dem Wert des zu sichernden Hauptanspruchs (vgl. nur Zöller Herget, ZPO, 27. Aufl. § 3 Rn. 16 „Selbständiges Beweisverfahren“).

Maßgeblich bei der Bestimmung des Streitwertes ist das Erfüllungsinteresse der Antragstellerin. Dieses bestehend vorliegend darin, die von der Antragsgegnerin gemietete Wohnung frei von Mängeln nutzen zu können. Wie dieses Interesse zu bewerten ist, richtet sich gem. § 48 Abs. 1 S. 1 GKG allgemein nach dem Zuständigkeits- bzw. Rechtsmittelstreitwert (§§ 3 ff. ZPO), es sei denn, es bestehen besondere Wertvorschriften. Eine solche Sonderregelung sieht § 41 Abs. 5 S. 1 GKG für Mängelbeseitigungsbegehren vor, wonach der Gebührenstreitwert auf die angemessene Mietminderung für die streitige Zeit, höchstens für die Dauer eines Jahres, begrenzt wird.

Obgleich in § 41 Abs. 5 GKG nicht ausdrücklich geregelt ist, welcher Gegenstandswert heranzuziehen ist, wenn der Mieter – wie hier – auf Feststellung der Mangelhaftigkeit bzw. seiner Berechtigung zur Mietminderung klagen möchte, ist eine direkte Anwendung dieser Vorschrift auf den vorliegenden Fall sachgerecht. Es erscheint nach dem Inkrafttreten des § 41 Abs. 5 GKG am 1.7.2004 durch das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz nicht mehr vertretbar, den Streitwert mit der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag einer gedachten möglichen Mietminderung zu bestimmen (zum Streitstand vor der Gesetzesänderung vgl. BGH NZM 2004, 295; NJW-RR 2003, 229; WuM 2000, 427; a. A. LG Detmold WuM 1996, 50, das auf die Kosten zur Mängelbeseitigung abstellte; zum selbständigen Beweisverfahren vgl. Stein/Jonas-Roth, ZPO, 22. Aufl., § 3 Rn. 48 „Beweisverfahren“ m. w. N.; OLG Düsseldorf MDR 2001, 354; LG Frankfurt a. M. NZM 2000, 760; LG Köln WuM 2001, 345: analoge Anwendung von § 16 GKG a. F.: 12-facher Monatsbetrag).

Denn allgemein kommt in § 41 GKG zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber mit der Neuregelung die Höhe des Gebührenstreitwertes bei Wohnraumstreitigkeiten einheitlich auf den Jahreswert des Mietminderungsbetrages festlegen wollte, um die soeben skizzierte Kontroverse in Rechtsprechung und Literatur zu beenden. Die Annahme des Jahreswertes im vorliegenden Fall erscheint deshalb in systematischer Hinsicht sachgerecht, denn es wäre widersprüchlich, bei einem

Streit über das Bestehen oder Nichtbestehen des Mietverhältnisses nach § 41 Abs. 1 GKG von dem Wert der Jahresmiete auszugehen und ein Weniger – nämlich den Streit über einen bestimmten Mangel dieses Verhältnisses – höher zu bewerten (so zutreffend Woitkewitsch, ZMR 2005, 840, 841).

Soweit der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin meint, das Begehren auf Feststellung einer Berechtigung zur Minderung führe zu einer Erhöhung des Streitwertes, ist dem entgegenzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits vor der Gesetzesnovellierung davon ausgegangen ist, der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters sei „spiegelbildlich“ seinem Minderungsrecht gleichzusetzen (BGH WuM 2000, 427, 428). Darin kommt zum Ausdruck, dass sich der Anspruch auf Instandsetzung und das Mietminderungsrecht wertmäßig entsprechen und nicht etwa zu einem Streitwert zu addieren sind. Der Gesetzgeber hat den Mängelbeseitigungsanspruch in § 41 Abs. 5 GKG ausdrücklich mit dem Jahresminderungsbetrag beziffert. „Spiegelbildlich“ ist der Streit um die Feststellung einer Berechtigung zur Mietminderung – in direkter Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG – deshalb auf den Jahreswert der Minderung begrenzt.

Die Annahme eines über den Jahresminderungswert hinausgehenden Streitwertes widerspräche auch Sinn und Zweck des § 41 Abs. 5 GKG. Durch den Ansatz eines Streitwertes von lediglich einem Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung soll bei Miet- und Pachtverhältnissen eine hohe Kostenbelastung vermieden werden, um die Beteiligten nicht aus Kostengründen von einer Klage oder der Rechtsverteidigung abzuhalten (vgl. OLGR Düsseldorf 2007, 535). Diese Regelung liefe leer, wenn die mögliche Mietminderung, die dem Mängelbeseitigungsanspruch wertmäßig entspricht, zusätzlich angesetzt würde.

Soweit sich der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin ferner darauf beruft, diese könne – je nach Ausgang des selbständigen Beweisverfahrens und solange die Mängel in der Mietwohnung nicht beseitigt sind – ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, führt auch dies nicht zu einer Erhöhung des Streitwertes. Denn maßgeblich für die Bestimmung des Streitwertes ist allein das objektive Interesse der Antragstellerin an der Durchführung der Beweissicherung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Antragstellerin gegebenenfalls in einem nachfolgenden Hauptverfahren ein Zurückbehaltungsrecht ausüben möchte (vgl. Stein/Jonas-Roth, a. a. O.).

Schließlich findet § 42 Abs. 5 GKG entgegen der Auffassung des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin keine Anwendung, so dass etwaige Mietrückstände im Hinblick auf in der Vergangenheit ausgeübte Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nicht zu einer Erhöhung des Streitwertes führen. Denn der Gesetzgeber differenziert in den §§ 41 und 42 GKG ausdrücklich zwischen Mietverhältnissen (§ 41 GKG) und wiederkehrenden Leistungen (§ 42 GKG).

Mithin ist der Wert eines selbständigen Beweisverfahrens, das auf die Feststellung von Mängeln einer Mietwohnung gerichtet ist, gem. § 41 Abs. 5 GKG (höchstens) nach dem Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung zu bestimmen (vgl. auch OLGR Düsseldorf 2007, 535; Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 12. Aufl., Rn. 3768), ohne dass vom Mieter geltend gemachte Minderungs- und/oder Zurückbehaltungsrechte oder aus diesem Grunde aufgelaufene Mietrückstände werterhöhend zu berücksichtigen wären.

Diesen Jahresbetrag hat das Amtsgericht mit 2.871,06 € beziffert, ohne dass die Beschwerde dies angreift.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 68 Abs. 3 ZPO.