

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 10.01.2013)

Mietrecht: Streitwert der Vorschussklage

Der Gebührenstreitwert einer Klage des Mieters auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung richtet sich nach dem geltend gemachten Betrag der Mängelbeseitigungskosten und nicht nach dem Jahresbetrag einer angemessenen monatlichen Mietminderung.

LG Berlin, Beschluss vom 14.08.2012 - **63 T 121/12**

vorhergehend:

AG Schöneberg, 24.04.2012 - 105 C 184/11

GKG § 41 Abs. 5 Satz 1, § 68

Problem/Sachverhalt

Eine Mietwohnung war mangelhaft und der Vermieter befand sich mit der Mängelbeseitigung in Verzug. Deswegen verklagte ihn der Mieter und verlangte klageweise, ihm vorschussweise den zur Beseitigung der Mietmängel erforderlichen Betrag zur Verfügung zu stellen. Die Zahlungsklage über knapp 11.000 Euro war erfolgreich. Das Amtsgericht setzte den Streitwert auf rund 1.400 Euro fest, was dem Jahreswert einer angemessenen Minderung der vereinbarten Miete entsprach. Dagegen richtete sich die Streitwertbeschwerde.

Entscheidung

Die Beschwerde hatte Erfolg! Die Kammer setzte den Streitwert auf knapp 11.000 Euro fest. Dies entsprach dem eingeklagten Kostenvorschuss. Die Kammer lehnte eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG ab. Nach der Gesetzesbegründung sei Zweck dieser Vorschrift, aus sozialpolitischen Erwägungen zu vermeiden, dass sich der Streitwert der Klage auf Mängelbeseitigung nach den Kosten der Instandsetzungsmaßnahme richtet. Richte sich die Klage des Mieters jedoch auf Zahlung der Kosten der Instandsetzungsmaßnahme, so mache er gerade diese Kosten zum Streitgegenstand. Da der Mieter es damit in der Hand habe, den Streitgegenstand zu bestimmen, träten sozialpolitische Erwägungen insoweit in den Hintergrund. Außerdem sei Streitwert im Falle einer Klage auf Ersatz der Aufwendungen einer bereits vom Mieter durchgeführten Instandsetzung jedenfalls der eingeklagte Zahlbetrag. Nach Ansicht der Kammer mache es für die Höhe des Streitwerts aber keinen Unterschied, ob der Mieter zunächst einen Vorschuss einklagt, oder ob er zuerst die Instandsetzung durchführt und anschließend die hierfür gemachten Aufwendungen erstattet verlangt.

Praxishinweis

Die Streitwertfestsetzung bei Klagen auf Kostenvorschuss der Mängelbeseitigungsklage erfolgt durch die Gerichte durchaus uneinheitlich. Die 63. Kammer des LG Berlin gibt dabei in anderer Besetzung ihre bisherige Rechtsprechung (Beschluss vom 18.11.2011 - **63 T 157/11**, imr-online) auf. Die wohl herrschende Meinung vertritt indessen eine analoge Anwendung des § 41 GKG auf die Vorschussklage (vgl. LG Stade, Beschluss vom 06.07.2012 - **7 T 116/12**, imr-online). Ob sich die Ansicht des LG Berlin durchsetzen wird, bleibt daher abzuwarten. Die Argumente der Kammer sind auch zweifelhaft: Beseitigt der Mieter nämlich selbst die Mängel und klagt seine Aufwendungen ein, geht er bewusst in Vorleistung und verdient daher auch keine Privilegierung

bei den Prozesskosten. Bei der Vorschussklage gegen einen untätigen Vermieter greift dieser Aspekt aber gerade nicht durch. In aller Regel übersteigen die Kosten der Mängelbeseitigung bei Weitem den Jahresbetrag einer wegen der zu beseitigenden Mängel angemessenen Mietminderung. Entscheidet sich der Mieter bewusst gegen eigene Vorleistungen und für eine Vorschussklage zur Durchsetzung seiner Rechte, spricht viel dafür, jedenfalls diese Klage ebenso wie die Instandsetzungsklage selbst noch dem Kostenprivileg des § 41 GKG zu unterstellen.

RA Dr. Andreas C. Brinkmann, LL.M., Hannover

© id Verlag