

STREITWERT

Klage auf Feststellung der maximal zulässigen Miete wird mit 3,5-fachem Jahreswert bewertet

von RA Norbert Schneider, Neunkirchen

| Bei einer Klage auf Feststellung der höchst zulässigen Miete (§ 556d Abs. 1 BGB) ist nach Ansicht des KG nicht vom Jahreswert der streitigen Differenz, sondern vom dreieinhalbfachen Jahreswert auszugehen. |

Sachverhalt

Im Streitfall hatte die Klägerin vor dem AG auf Auskunft nach § 556g Abs. 1a S. 1 BGB zur Höhe der Vormiete geklagt. In einem Vergleich einigten sich die Parteien auch über die Höhe der Miete.

Das AG ging hinsichtlich der Feststellung der Miethöhe in analoger Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG vom Jahreswert der streitigen Differenz aus (hier: 489,28 Euro). Der Richter berücksichtigte zwei bereits gezahlte Mieten sowie die Mietkaution und nahm für den Hauptsacheanspruch den 17-fachen Monatsbetrag an. Davon setzte er 10 Prozent für den Auskunftsantrag fest. Für den überschießenden Vergleich ging er vom Jahreswert aus.

Im Rahmen der weiteren Beschwerde hat das KG den Wert des Feststellungsantrags auf 2.299,62 Euro (das entspricht 10 Prozent aus 47 Differenzbeträgen) angehoben und den Mehrwert des Vergleichs auf 20.549,76 Euro (= zwölf Differenzbeträge) bestimmt (6.11.23, 8 W 53/23, Abruf-Nr. 239045).

Relevanz der Entscheidung

Bei derartigen Konstellationen gilt es, bezüglich der unterschiedlichen Ansprüche Folgendes zu beachten:

- Für den **Auskunftsanspruch** ist der Bruchteil der Hauptsache maßgeblich. Der Wert eines Auskunftsanspruchs ist in der Regel mit einem Zehntel bis einem Viertel des Hauptsacheanspruchs anzusetzen.

Beachten Sie | Vorliegend war der Prozentsatz am unteren Bereich anzusetzen, weil die Belehrung nach § 556g Abs. 1a S. 1 BGB nicht erfolgt war. Die Ausnahmetatbestände, zu denen die Klägerin Auskunft begehrt hatte, konnten daher erst nach Ablauf der Frist des § 556g Abs. 1a S. 3 BGB erheblich werden.

- Für den **Wert der Hauptsache** ist nach § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i. V. m. § 9 ZPO der dreieinhalbfache Jahreswert maßgebend.

Beachten Sie | Eine unmittelbare Anwendung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG scheidet aus, weil der Fall der Feststellung der höchstzulässigen Miete dort nicht geregelt ist. Auch eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG (Jahreswert) hinsichtlich der Hauptsache (Feststellung der höchst zulässigen Miete) kommt nicht in Betracht (a. A. LG Berlin WuM 22, 748; KG



ENTSCHEIDUNG
KG Berlin



IHR PLUS IM NETZ

www.de/rvgprof
Abruf-Nr.
239045



Wert Auskunfts-
anspruch: 1/10–1/4
der Hauptsache

Wert Hauptsache:
dreieinhalbfacher
Jahreswert

NJW-RR 22, 1528). Denn es liegt keine Regelungslücke vor und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber übersehen hat, den Fall des § 556g BGB in § 41 Abs. 5 S. 1 GKG aufzunehmen (so auch LG Berlin MDR 23, 600; LG Berlin WuM 23, 164; OLG Hamburg MDR 23, 1236).

- Bei **fälligen Beträgen** sind bereits geleistete Überzahlungen hinzuzurechnen. Vorliegend waren dies gemäß § 42 Abs. 3 GKG die Differenzbeträge für zwei vor Klageeinreichung bereits geleistete (Über-)Zahlungen.
- Die Feststellung der höchst zulässigen Miete hat auch Folgen für die **Mietkaution**: Nach § 551 Abs. 1 BGB kann eine Mietkaution bei Wohnraum bis zur Höhe von drei Kaltmieten verlangt werden, was hier der Fall war. Daher wirkt sich die Höhe des Mietpreises nicht nur auf die zukünftigen und die fälligen Mieten, sondern auch auf die Höhe der geschuldeten Mietkaution aus. Im Streitfall waren daher auch noch drei weitere Differenzbeträge hinzuzurechnen.
- Für den **Vergleichsmehrwert** für die Festlegung der neuen Miete gilt: Soweit sich die Parteien auf eine neue Miete geeinigt haben, ist vom dreieinhalbfachen Jahreswert auszugehen. Wieso das KG hier die fälligen Differenzbeträge und die Mietkaution nicht berücksichtigt hat, ist an dieser Stelle allerdings nicht nachvollziehbar.

FAZIT | Richtigerweise ist für die Feststellung der höchstzulässigen Miete (§ 556d Abs. 1 BGB) auf § 9 ZPO abzustellen. Diese Ansicht setzt sich offensichtlich allmählich durch. Unabhängig davon, welcher Auffassung man folgt, ist jedenfalls darauf zu achten, dass gemäß § 42 Abs. 3 GKG auch die fälligen Beträge berücksichtigt werden. Dies hat auch Auswirkungen auf die Höhe der geschuldeten Mietkaution.

► Leserservice RVG prof.

Exklusiv für Abonnenten: Kostenloses Vertiefungstelefonat mit dem Gebührenexperten Peter Mock

| Haben Sie fachliche Fragen zu einem Beitrag der aktuellen Ausgabe von *RVG prof.* oder generell zu gebührenrechtlichen Themen? Dann können Sie sich als Abonnent von *RVG prof.* – ohne weitere Kosten – mit dem Gebührenexperten Peter Mock in Verbindung setzen. |

Sichern Sie sich am besten sofort einen Telefontermin für ein Vertiefungsgespräch. Klären Sie offene Fragen im direkten Gespräch mit Herrn Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock persönlich (**Achtung: keine Rechtsberatung**). Gehen Sie dazu einfach auf iww.de/s4814. Suchen Sie sich dort den für Sie passenden Termin aus. Geben Sie Ihre Telefonnummer und E-Mail-Adresse ein. Bestätigen Sie alles – fertig! Herr Mock wird sich dann an Ihrem Wunschtermin bei Ihnen melden und 15 Minuten „ganz für Sie da sein“.

Beachten Sie | Selbstverständlich können Sie Ihre Fragen und Anregungen auch weiter wie gewohnt unter rvgprof@iww.de an die Redaktion übermitteln. Wir nehmen uns Ihrer Anliegen gern an!

Überzahlungen
werden addiert

Höhe Mietkaution:
bis drei Kaltmieten

Vergleichsmehrwert:
dreieinhalbfacher
Jahreswert, Kautio
+ Überzahlungen



INFORMATION

Termin hier
online buchen

