

Nicht für die Amtliche Sammlung!
Für das Nachschlagewerk!

Gesetz: ZPO § 8; GKG § 10 Abs 1

Rechtssatz: Bei der Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes aus einem Miet- oder Pachtverhältnis sind "Zins" nicht nur der eigentliche (in Geld zu zahlende oder in Naturalien zu erbringende) Miet- oder Pachtzins, sondern auch vertragliche Gegenleistungen anderer Art (z.B. Übernahme von öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten, Feuerversicherungsprämien, Instandsetzungskosten, Baukostenzuschüsse und dgl) mit Ausnahme solcher Leistungen, insbesondere nebensächlicher Art, die im Verkehr nicht als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung angesehen werden (Abweichung von RG in JW 1932, 1058).

Aktenzeichen: V ZR 38/55

Beschluß des BGH vom 14. Juli 1955

B e s c h l u ß

In Sachen

der H [REDACTED] F [REDACTED] GmbH in H [REDACTED], Kreis
S [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer,

Klägerin, Widerbeklagten, Berufungsklägerin,
Anschlußberufungsbeklagten und Revisionsklä-
gerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Schlachtermeister Willi W [REDACTED] in H [REDACTED], Kreis
S [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungskläger und Revisionsbeklag-
ten,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 14. Juli 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. v. Normann, Dr. Oechßler,
Dr. Großmann und Dr. Spieler

beschlossen:

Der Wert des Streitgegenstandes wird unter Auf-
hebung der Beschlüsse der 2. Ferienzivilkammer
des Landgerichts Kiel vom 13. August 1953, der
2. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 9. März
1954 und des 3. Zivilsenats des Schleswig-Hol-
steinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom
28. Dezember 1954 im Kosteninteresse festgesetzt

- 2 -

1. für den ersten Rechtszug:

- | | |
|---|-------------|
| a) für das Verfahren bis zum 19. September 1953 auf | 9 207,80 DM |
| b) für das weitere Verfahren bis zum 3. November 1953 auf | 9 807,80 DM |
| c) für das weitere Verfahren auf | 9 207,80 DM |

2. für das Berufungs- und Revisionsverfahren auf

9 207,80 DM

G r ü n d e :

Die Parteien haben klag- und widerklagweise Ansprüche aus einem als Pachtvertrag bezeichneten Vertrag über die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Räumen mehrerer Grundstücke für einen Fabrikbetrieb geltend gemacht. Nach dem Vertrag war hierfür ein monatlicher Pachtzins von 600 DM zu zahlen. Außerdem hatte die als Pächterin bezeichnete Partei die mit dem Grundbesitz verbundenen öffentlichen Lasten einschließlich Lastenausgleichszahlungen zu tragen und die Gebäude auf ihre Kosten gegen Feuersgefahr zu versichern. Der Jahresaufwand für beides betrug nach Angabe der Revision klägerin 2 007,80 DM. Schließlich war diese verpflichtet, die Gebäude und Anlagen auf ihre Kosten instandzuhalten und die außergewöhnlichen Ausbesserungskosten aufzubringen, wobei sie das hierfür erforderliche Material aus dem Grundstück entnehmen durfte.

Zunächst klagte die Klägerin vor dem Amtsgericht auf Herausgabe eines Expeditionsbüros im Grundstück, das der Beklagte im Besitz hatte und das nach seiner Ansicht nicht zu den der Klägerin zu überlassenden Räumen gehörte. Der Beklagte



erhob Widerklage auf Herausgabe sämtlicher von der Klägerin innegehabten Räume mit der Begründung, daß er wegen "Pachtzinsrückstandes" den Vertrag fristlos gekündigt habe. Das Amtsgericht gab der Klage statt und verwies den Rechtsstreit wegen der Widerklage an das Landgericht. Vor diesem erweiterte der Beklagte später seine Widerklage, indem er die Verurteilung der Klägerin noch zur Zahlung von 600 DM ("Pachtzins" für August 1953) begehrte; insoweit zeigte er jedoch alsbald die Erledigung der Hauptsache durch Zahlung der Klägerin an. Das Landgericht gab alsdann der Räumungswiderklage statt. Im zweiten Rechtszug machte der Beklagte im Wege der Anschlußberufung hilfsweise ein Räumungsverlangen für den 31. Dezember 1954 auf Grund ordentlicher Kündigung geltend. Außerdem bestritt er auch die Wirksamkeit des Vertrages mit der Klägerin überhaupt. Das Oberlandesgericht sah den Vertrag der Parteien als wirksam an, hielt ein Recht des Beklagten zur fristlosen Kündigung nicht für gegeben und änderte das Urteil des Landgerichts entsprechend der Anschlußberufung ab. Die Klägerin legte Revision ein, die sie später wieder zurücknahm.

Dem Wert des Streitgegenstandes bei Streitigkeiten über das Bestehen oder die Dauer eines Miet- oder Pachtverhältnisses bzw. über die Räumung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks oder Gebäudes hat die Rechtsprechung bisher in den Fällen der § 8 ZPO und § 10 Abs 1 GKG in der Regel nur den eigentlichen (baren) Miet- oder Pachtzins zu Grunde gelegt; Sonderleistungen des Vermieters oder Pächters wie Übernahme von Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten, von Kosten der Gebäudeversicherung, des Aufwands für Instandsetzung und dgl. wurden dabei außer Ansatz gelassen. Berücksichtigung fanden andererseits vertraglich zu erbringende Naturalleistungen als Gegenleistung für die Überlassung des Miet- oder Pachtgegenstandes.

Hierzu ist zunächst auf die Entscheidung des Reichsgerichts JW 1910, 291 zu § 8 ZPO bei Prüfung der Zulässigkeit der Revision zu verweisen. Dieser Fall betraf ein Jagdpachtverhältnis, bei dem der Pächter der Verpächterin den Wildschaden allgemeiner Übung gemäß über den eigentlichen Pachtzins hinaus zu erstatten hatte. Letzterer allein ergab bei der Streitwertberechnung nicht die damals vorgeschriebene Revisionssumme. Das Reichsgericht lehnte es ab, diese durch Hinzurechnen des Wertes der vom Pächter übernommenen Sonderleistung als erreicht anzusehen. Es ging davon aus, daß es sich hierbei nicht um eine bestimmte, sich in jedem Pachtjahr wiederholende Leistung des Pächters handle, sondern daß es bei der entsprechenden Vereinbarung ungewiß bleibe, ob sie überhaupt und eventuell zu welchem Betrage sie zu einer Ersatzpflicht des Pächters führen werde. Es vertrat weiter die Auffassung, die Festsetzung solle nach § 3 ZPO nicht auf Schätzung beruhen, sondern auf Grund einer bestimmten vorgeschriebenen Berechnung, welche die Berücksichtigung zahlenmäßig unbestimmter Nebenforderungen nicht zulasse. In JW 1932, 1058 hat das Reichsgericht diese Auffassung bestätigt und ausgesprochen, § 8 ZPO denke an das laufende und bestimmte Entgelt für Pachtüberlassung (gleichviel, ob in Geld oder Naturalien zu belegen). Den Ansatz weiterer dem Pächter auferlegter Pflichten zur Instandhaltung, Instandsetzung, Wirtschaftsführung des Pachtgegenstandes hat es ebenso wie den sonstiger Nebenleistungen für die Wertberechnung abgelehnt. Rechtsprechung und Schrifttum sind dem Reichsgericht - auch zu § 10 GKG - gefolgt (OLG Rostock 40, 442; LG Berlin in "Grundeigentum" 1932, 671; KG in HRR 1933, 603; Stein-Jonas-Schönke, 17. Aufl. § 8 Anm II 1; Sydow-Busch, ZPO, 22. Aufl., § 8 Anm 3; GKG, 1. Aufl., § 10 Anm 4; Baumbach-Lauterbach, ZPO, 22. Aufl., § 8 Anm 2 A, GKG, 12. Aufl., § 10 Anm 2 B; Hillach, Handbuch des Streitwertes in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, 2. Aufl,

S 135/136; Wedewer, § 10 Anm 4 b und c; Willenbücher, 15. Aufl, RAGebO § 10 Anm 68 S 318). Insbesondere hat es das Kammergericht in HRR 1933, 603 unter Berufung auf JW 1910, 291 auch abgelehnt, einen Baukostenzuschuß des Mieters ganz oder anteilig bei der Wertfestsetzung gemäß § 10 GKG mit in Ansatz zu bringen.

Ausgangspunkt dieser Auffassung war die Erwägung, die Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes müsse auf einem leicht bestimmbar bzw. zu ermittelnden Maßstab beruhen. Aus diesem Grunde sah sie als Rechnungsfaktor bei § 8 ZPO und § 10 Abs 1 GKG nur den "eigentlichen" Mietzins an, der als solcher - sei es in Geld, sei es in Sachleistungen - im Vertrag bezeichnet war. Alle Nebenleistungen, deren Höhe meist erst durch weitläufige Erhebungen zu ermitteln waren, sollten aus demselben Grunde außer Ansatz bleiben. Diese Auslegung der beiden Gesetzesvorschriften mag in früheren normalen Zeiten hinzunehmen gewesen sein, als zusätzliche Leistungen des Mieters oder Pächters für die Gebrauchsüberlassung von Grundstücken und Räumen regelmäßig nur Nebenleistungen zu sein und weit hinter dem eigentlichen Miet- oder Pachtzins zurückzutreten pflegten. Die neuere Entwicklung hat indes in vielen Fällen die Regelung des Entgelts für Miet- oder Pachtverhältnisse wesentlich verlagert. Auf der einen Seite hat die Übernahme von Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie der öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten, insbesondere z.B. die Lastenausgleichsabgaben neben einem eigentlichen Miet- oder Pachtzins erheblich an Bedeutung gewonnen. Solche Vereinbarungen kommen heute nicht nur erheblich häufiger vor, sondern auch ihre Auswirkungen fallen ungleich schwerer ins Gewicht als früher. Denn diese Kosten und Abgaben haben in den meisten Fällen eine solche Erhöhung erfahren, daß sie wirtschaftlich kaum noch als "Ne-

benleistungen" angesehen werden können und ihre Tragung mitunter das alleinige Entgelt des Mieters oder Pächters darstellt (vgl Urteil des erkennenden Senats vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 -, LM Nachschlagewerk Nr 3 zu BGB § 133 (B) bzw. Nr 4 zu SHG § 23 = BB 1953, 302). Andererseits werden heute von Vermietern und Verpächtern Baukostenzuschüsse - teils als verlorene, teils als zu verrechnende in einer Vielzahl von Fällen gefordert, was früherer Betrachtungsweise nahezu fremd war. Wollte man diese z.T. erheblichen Beträge als Rechnungsfaktor für § 8 ZPO und § 10 Abs 1 GKG außer Betracht lassen, so würde man zu einer recht schiefen Annahme des Entgeltes kommen, die der wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht gerecht werden würde. Die Bestimmung des Streitwertes wäre dabei noch von Zufälligkeiten abhängig je nachdem, ob die Parteien einen Baukostenzuschuß durch niedrige Bemessung des Miet- oder Pachtzinses für eine bestimmte Zeit verrechnen oder jeweils nach den einzelnen Fälligkeiten eine Aufrechnungsbefugnis schaffen (vgl hierzu auch Oechßler, NJW 1952, 571).

Das Landgericht Hannover hat daher in NJW 1954, 1614 mit Recht Bedenken gegen die Auffassung des Kammergerichts in HRR 1933, 603 erhoben und zutreffend darauf hingewiesen, das Kammergericht könne seinen Standpunkt nicht mit der Ansicht des Reichsgerichts in JW 1910, 291 begründen. In der Tat handelte es sich dort bei der Jagdpacht um einen nicht nur der Höhe, sondern auch dem Grunde nach ungewissen Faktor (Erstattung des Wildschadens). Eher hätte sich das Kammergericht auf die in ihrer Tragweite erheblichere Entscheidung JW 1932, 1058 stützen können. Aber gerade deren Gedankengang wird der Entwicklung, welche die Miet- oder Pachtzinsbildung im Verkehr heute genommen hat, nicht mehr gerecht.

Dem Landgericht Hannover ist durchaus zuzustimmen, wenn es zur Ermittlung des Rechnungsmaßstabes des § 8 ZPO und § 10 Abs 1 GKG auf den bürgerlichrechtlichen Begriff des Miet- oder Pachtzinses als des gesamten Entgeltes für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache einschließlich etwaiger Nebenleistungen verweist (vgl BGB RGRK, 10. Aufl, § 535 Anm III, 1; Palandt, 14. Aufl, § 535 Anm 3; Staudinger, 10. Aufl, § 535 Anm 92; Erman, § 535 Anm 7; Oertmann, 5. Aufl, § 535 Anm 3; vgl hierzu auch BGHZ 6, 202 und BGH in NJW 1954, 673). Der gewiß zu billigende Grundsatz, daß bei der Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes klare und übersichtliche Grundlagen gegeben sein und weitläufige Erhebungen vermieden werden sollen, darf nicht dazu führen, den Berechnungsfaktor aus praktischen Gründen so eng zu fassen, daß er den wirtschaftlichen Begriff des Raumentgelts vielfach in keiner Weise mehr entspricht. Auch im Verfahren in Landwirtschaftssachen gilt, daß sämtliche über die gesetzliche Regelung hinausgehenden und neben dem Barpachtpreis dem Pächter obliegenden Leistungen bei der Festsetzung des Geschäftswertes zu berücksichtigen sind (vgl Pritsch LwVG § 35 III b¹; Wöhrmann-Herminhausen, LwVG § 35 Anm 2). Nach der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen (LVO) hatte diese Regelung nicht nur für die Gebührenberechnung - wie nach dem LwVG -, sondern auch für die Zulässigkeit von Rechtsmitteln Bedeutung (§ 44 Abs 6 Buchst a und Abs 9; § 45 Abs 10; § 23 Abs 3 Satz 1 LVO; § 2 Abs 1 LVR). Zu Schwierigkeiten, die gegen die hier vertretene Auffassung sprechen könnten, hat diese Regelung im Verfahren in Landwirtschaftssachen nicht geführt (vgl BGH in RdL 1951, 46 und 104).

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen sind daher entgegen JW 1932, 1058 die vertragsgemäß zu erbringenden Sonderleistungen des Mieters oder Pächters wie für Unterhaltung

und Instandsetzung der Mietsache und für Abgaben und sonstige öffentliche Lasten aber auch Baukostenaufwand und Baukostenzuschüsse, bei der Ermittlung des Miet- oder Pachtzinses zu berücksichtigen, soweit alle diese Posten im Einzelfall eine Gegenleistung für die Raumüberlassung darstellen. Auszuschalten sind dagegen Entgelte für zusätzliche Leistungen des Vermieters oder Verpächters außerhalb der eigentlichen Raumüberlassung, (z.B. Beheizung und Warmwasserversorgung), Verpflichtungen des Mieters oder Pächters, deren Entstehen überhaupt ungewiß ist (wie etwa im Falle JW 1910, 291), und Leistungen unbedeutender Art, die im Verkehr allgemein nicht als Teil des Miet- oder Pachtzinses angesehen zu werden pflegen. Daß diese Auffassung bei der Ermittlung des "Miet- oder Pachtzinses" gewisse Erhebungen notwendig machen kann, muß im Interesse einer Wertfestsetzung, die der Sache gerecht wird, in Kauf genommen werden. Derartige Erhebungen sind auch sonst bei der Streitwertermittlung nicht zu vermeiden. Weitläufigen Berechnungen kann durch eine Schätzung im angemessenen Rahmen vorgebeugt werden. Dabei können auch die Pauschsätze des Steuerrechts für Abschreibungen und laufende Instandhaltungskosten einen Anhaltspunkt bieten.

Im vorliegenden Fall sind daher außer dem Jahresbetrag des als "Pachtzins" im Vertrag eingesetzten Entgelts von 7 200 DM noch 1 302,40 DM für öffentliche Lasten und 705,40 DM für Feuerversicherungsprämie zu berücksichtigen, während die sonstigen Nebenleistungen der Klägerin hier ohne Belang sind. Damit ergibt sich ein Gesamtstreitwert für die Räumungswiderklage von 9 207,80 DM.

Auf diesen Betrag ist der Wert des Streitgegenstandes für das Revisionsverfahren zu bestimmen. Da die Vorinstanzen noch von den Grundsätzen des Reichsgerichts in JW 1932,

1058 ausgegangen sind, erscheint es angezeigt, gemäß § 18 Abs 1 Satz 4 GKG auch den Wert für die beiden ersten Rechtszüge entsprechend neu festzusetzen. Dabei ist für das landgerichtliche Verfahren zu berücksichtigen, daß während eines kurzen Zeitraums der Streitwert der Widerklage sich um 600 DM des später in der Hauptsache erledigten Zahlungsanspruchs erhöht hatte.

Dagegen bedarf es keiner besonderen Festsetzung für das amtsgerichtliche Verfahren unter Berücksichtigung der Klage. Indem das Amtsgericht, bevor es die Verweisung des Rechtsstreits hinsichtlich der Widerklage aussprach, über die Klage einschließlich der Kosten durch Urteil entschied, brachte es zum Ausdruck, daß es nicht ein Teilurteil fällen wollte, bei dem die Kostenentscheidung (hinsichtlich des Klaganspruchs) dem Schlußurteil des Landgerichts vorzubehalten gewesen wäre. Das Amtsgericht bezeichnet sein Urteil auch selbst nicht als Teilurteil und führt im Tatbestand aus, die Widerklage sei an das Landgericht verwiesen worden. Damit ließ es ebenfalls erkennen, Klage und Widerklage gesondert behandeln zu wollen. Das Amtsgericht hat also durch schlüssige Handlung den Rechtsstreit in zwei selbständige Verfahren getrennt (§ 145 ZPO),

so daß das amtsgerichtliche Verfahren für die vorliegende Sache außer Betracht zu bleiben hat.

Dr. Tasche

Bundesrichter Dr.v.Normann
ist durch Urlaubsabwesen-
heit verhindert zu unter-
schreiben.

Dr. Oechle

Dr. Tasche

Dr. Großmann

Bundesrichter Dr.Spieler
ist durch Urlaubsabwesen-
heit verhindert zu unter-
schreiben.

Dr. Tasche