BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 256/03

vom

21. September 2005

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GKG § 41

a) Zur Wertberechnung nach § 41 GKG bei gestaffeltem Mietentgelt in der streitigen Zeit.

b) Der auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Mietpreisvereinbarung gerichtete Antrag fällt in den Anwendungsbereich des § 41 Abs. 1 GKG, wenn sich aus der Begründung ergibt, dass die behauptete Unwirksamkeit der Entgeltvereinbarung voraussichtlich die Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts zur Folge haben würde (hier: wucherische Überhöhung einer Geschäftsraummiete).

BGH, Beschluss vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. September 2005 durch die Richter Sprick, Weber-Monecke, Fuchs, Dr. Ahlt und Dose

beschlossen:

Der Beschluss des Senats vom 22. Dezember 2004 wird geändert und der Gebührenstreitwert im Verhältnis zur Beklagten zu 1 auf 253.659 € und im Verhältnis zur Beklagten zu 2 auf 75.572 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über wechselseitige Ansprüche aus einem mit Wirkung zum 1. Oktober 1999 für (weitere) fünf Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag über Geschäftsräume. Die Beklagte zu 1 als Mieterin hatte seit April 2002 die Mietzahlungen eingestellt.

Die Klägerin als Vermieterin hat gegen die Beklagte zu 1 die Zahlung rückständigen Mietzinses in Höhe von 6.191,42 € sowie die Räumung der Geschäftsräume nach Ausspruch der fristlosen Kündigung beantragt; weiterhin hat sie die Beklagte zu 2 als Bürgin für den Zahlungsanspruch in Anspruch genommen. Die Beklagten sind der Klage entgegengetreten und haben ihrerseits Widerklage erhoben. Dabei haben die Beklagten die Feststellung beantragt, dass die von den Parteien Anfang 1999 geschlossene (Staffel-)Mietzinsver-

einbarung - insbesondere wegen Wuchers - unwirksam sei, dass die Beklagte zu 1 seit April 2002 berechtigt sei, die Miete vollständig zu mindern bzw. zurückzubehalten und dass für die Beklagte zu 2 keine Bürgschaftsverpflichtung für Verbindlichkeiten der Beklagten zu 1 gegenüber der Klägerin bestehe. Daneben haben sie die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Beseitigung von angeblichen Mängeln der Mietsache sowie einen Unterlassungsanspruch geltend gemacht und die weitere Feststellung begehrt, dass der Mietzinsanspruch der Klägerin für die Monate April 2002 bis August 2002 durch Aufrechnung erloschen sei. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage in vollem Umfang abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Hiergegen hat sich die - mittlerweile zurückgenommene - Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten gerichtet.

II.

Der Gebührenstreitwert für das Verfahren über die - vor dem Inkrafttreten des Kostenrechtsmodernisierungsgesetzes am 1. Juli 2004 anhängig gewordene - Nichtzulassungsbeschwerde bemisst sich gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 GKG a.F. (jetzt § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 GKG) nach den Anträgen des Beschwerdeführers. Die Beklagten wenden sich nach den Ausführungen in der Beschwerdebegründung nur noch gegen die Verurteilung zur Räumung und Zahlung sowie gegen die Abweisung ihrer Widerklage bezüglich der Anträge auf Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, des Bestehens der geltend gemachten Minderungs- bzw. Zurückbehaltungsrechte und des Fehlens einer Bürgschaftsverpflichtung der Beklagten zu 2. Der für die Ge-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

richtsgebühren maßgebliche Streitwert für das insoweit beschränkte Rechtsmittel der Beklagten beträgt 253.658,29 €.

1. Keinen Zweifeln unterliegen dabei der Wert des auf Zahlung rückständigen Mietzinses gerichteten Leistungsantrages (6.191,42 €) und des zurückgewiesenen Feststellungsantrages betreffend die Bürgschaftsverpflichtung der Beklagten zu 2 (69.380,73 €).

2. Der Wert des Räumungsantrages ist auf 40.494,36 € festzusetzen.

a) Der ursprüngliche Wert des Räumungsantrages ist für die Gebühren im Verfahren über die Nichtzulassungsbeschwerde maßgebend geblieben, weil sich dieser Wert im Laufe des Rechtsstreits nicht verringert hat. Zwar hat die Klägerin in der Berufungsinstanz den Rechtsstreit wegen des Räumungsantrages zunächst für erledigt erklärt, nachdem ihr am 11. Juni 2003 die Mieträume zurückgegeben worden waren. Dieser schriftsätzlichen Erledigungserklärung ist die Beklagte zu 1 jedoch ausdrücklich mit der Behauptung entgegengetreten, dass die Herausgabe der Mieträume an die Klägerin nicht freiwillig, sondern nur zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus dem vorläufig vollstreckbaren Urteil des Landgerichts erfolgte. Eine unter dem Druck der Zwangsvollstreckung bewirkte Leistung stellt indes nach allgemeiner Ansicht keine Erfüllungshandlung dar, welche die Annahme eines erledigenden Ereignisses rechtfertigt (BGHZ 94, 268, 274). Diesem Umstand hat die Klägerin erkennbar Rechnung getragen, indem sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 6. Oktober 2003 an der - bis zur Zustimmung des Gegners frei widerruflichen (vgl. BGH Urteil vom 7. Juni 2001 - I ZR 157/98 - NJW 2002, 442) - Erledigungserklärung nicht festgehalten, sondern vielmehr die Zurückweisung der Berufung gegen das den Räumungsausspruch enthaltende erstinstanzliche Urteil beantragt hat. Insoweit folgerichtig hat das Berufungsgericht die Berufung

der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts in vollem Umfange und nicht etwa mit der Maßgabe einer Feststellung der Erledigung des Räumungsantrages zurückgewiesen.

b) Nach § 16 Abs. 2 GKG a.F. (jetzt § 41 Abs. 2 GKG) ist bei Räumungsklagen grundsätzlich das für die Dauer eines Jahres zu entrichtende Entgelt maßgeblich, es sei denn, der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgeltes ist geringer. Die streitige Zeit - d.h. die Spanne zwischen denjenigen Zeitpunkten, in denen nach dem jeweiligen Vorbringen der einen und der anderen Partei der Räumungsanspruch des Vermieters zu erfüllen ist - beginnt nach vorausgegangener Kündigung des Vermieters mit der Rechtshängigkeit des Räumungsantrags (OLG Bamberg JurBüro 1991, 1126 mit Anm. Mümmler; vgl. auch Senatsbeschluss vom 2. Juni 1999 - XII ZR 99/99 - NJW-RR 1999, 1385; BGH Urteil vom 17. März 2005 - III ZR 342/04 - NJW-RR 2005, 867, 868, jeweils zum Zuständigkeits- und Rechtsmittelstreitwert nach § 8 ZPO). Sie dauert bei Verträgen, die - wie hier - auf bestimmte Zeit geschlossen wurden, bis zum vertraglichen Ablauf der Mietzeit. Da der den Räumungsantrag enthaltende Schriftsatz am 6. August 2002 zugestellt wurde, erstreckt sich die streitige Zeit unter den hier obwaltenden Umständen über die 26 Monate zwischen August 2002 und dem Ende der Vertragslaufzeit im September 2004.

aa) Die Höhe der für die Wertberechnung maßgeblichen Miete richtet sich nach einem objektiven Maßstab; beim Vorliegen eines schriftlichen Mietvertrages sind regelmäßig dessen Regelungen für die Bemessung der Miethöhe heranzuziehen (vgl. Senatsbeschluss vom 26. Februar 1997 - XII ZR 233/96 - NJW-RR 1997, 648). Im vorliegenden Fall hatte die Beklagte zu 1 bei Rechtshängigkeit des Räumungsantrages im August 2002 vertragsgemäß eine Miete in Höhe von monatlich 3.221,14 € zu entrichten; die Miete erhöhte sich

aufgrund der vereinbarten Mietstaffel seit Oktober 2002 auf monatlich 3.374,53 €.

bb) Umstritten ist allerdings, wie es sich auf die Wertberechnung nach § 41 GKG auswirkt, wenn sich die streitige Zeit über ein Jahr hinaus erstreckt und das Mietentgelt in verschiedenen Zeitabschnitten verschieden hoch ist.

Teilweise wird ein Durchschnittsbetrag aus den in der streitigen Zeit vertragsgemäß zu entrichtenden Mieten angesetzt (Hartmann, Kostengesetze, 35. Auflage, § 41 GKG Rdn. 23). Demgegenüber entspricht es wohl überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, dass es für die Berechnung des Gebührenwertes nach § 41 GKG bei wechselnden Entgelten auf die höchsten Beträge ankommt, die in der streitigen Zeit innerhalb eines Jahres zu zahlen sein würden (vgl. KG JW 1925, 809 Nr. 13; Meyer, GKG, 6. Aufl., § 41 Rdn. 18; Oestreich/Winter/Hellstab, Kommentar zum GKG, Bd. II 7.0 Stichwort, Begriff des Mietzinses, S. 193; Hillach/Rohs, Handbuch des Streitwerts in Zivilsachen, 9. Aufl., § 30 C III d, S. 165 f.; vgl. auch Zöller/Herget, ZPO, 25. Aufl., § 8 Rdn. 6; Musielak/Heinrich, ZPO, 4. Aufl., § 8 Rdn. 5; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 63. Aufl., § 8 Rdn. 5 jeweils zum Zuständigkeitsstreitwert nach § 8 ZPO; vgl. weiterhin RGZ 160, 83, 86; BGH Urteil vom 23. Oktober 1952 - III ZR 231/51 - NJW 1953, 104, 105; OLG Bamberg JurBüro 1971, 536, 537 mit zust. Anm. Mümmler).

Der Senat folgt der letztgenannten Auffassung. Gegen die Bildung eines Durchschnittssatzes spricht - neben Praktikabilitätserwägungen - insbesondere der Gedanke, dass eine Verlängerung der streitigen Zeit grundsätzlich nicht zu einer Absenkung des Streitwertes führen kann. Dies ist bei einer Durchschnittsberechnung nicht gewährleistet, wenn sich das Entgelt im weiteren Verlauf der streitigen Zeit gegenüber den Entgelten des ersten Jahres verringert hat (vgl.

hierzu bereits die Berechnungsbeispiele in RGZ aaO S. 86 f. und Rohs, RPfleger 1952, 529, 534).

Der für die Wertberechnung maßgebliche Jahresbetrag ist daher aus dem höchsten Entgelt der vereinbarten Mietstaffel zu errechnen, da dieser Betrag in der streitigen Zeit mindestens für die Dauer eines Jahres zu zahlen gewesen wäre; er beträgt 40.494,36 € (= 12 x 3.374,53 €).

3. Der im Wege der Widerklage geltend gemachte Antrag, die Berechtigung der Beklagten zu 1 festzustellen, die Miete seit April 2002 um 100 % zu mindern bzw. in diesem Umfang ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete auszuüben, ist mit 97.097,42 € zu bewerten.

Der Senat hat bereits ausgesprochen, dass der Gebührenstreitwert für einen negativen Feststellungsantrag, mit dem der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Verpflichtung zur Entrichtung künftigen Mietzinses - gleich aus welchem Rechtsgrund - leugnet, nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO zu beurteilen ist (Senatsbeschluss vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04 - NJW-RR 2005, 938). Demnach ist bei Mietverhältnissen mit bestimmter Dauer grundsätzlich der Gesamtbetrag der künftigen Mietzinsen maßgeblich, sofern nicht der dreieinhalbfache Wert des einjährigen Mietzinses geringer ist. Damit kommt es hier auf den Gesamtbetrag der im Zeitraum seit April 2002 ausstehenden Mieten an, weil das Mietverhältnis bis zu seiner Beendigung im September 2004 nur noch eine Laufzeit von 30 Monaten hatte. Der auf diesen Zeitraum entfallende Gesamtbetrag beträgt unter Berücksichtigung der vereinbarten Mietstaffel 100.315,56 € (= 6 x 3.221,14 € für den Zeitraum vom April 2002 bis September 2002 und 24 x 3.374,53 € für den Zeitraum vom Oktober 2002 bis September 2004). Im Hinblick auf § 19 Abs. 1 GKG a.F. (jetzt § 45 Abs. 1 GKG) bleibt jedoch bei der Wertberechnung die geleugnete Zahlungspflicht für den Monat

April 2002 in Höhe von 3.221,14 € außer Betracht, weil der Streitgegenstand insoweit mit dem Zahlungsantrag der Klägerin identisch ist.

4. Der Wert des Antrages, mit dem die Beklagte zu 1 die Unwirksamkeit der zwischen den Parteien getroffenen (Staffel-)Mietzinsvereinbarung festzustellen begehrt, ist auf 40.494,36 € festzusetzen. Maßgeblich für die Festsetzung des Gebührenstreitwertes ist § 16 Abs. 1 GKG a.F. (jetzt § 41 Abs. 1 GKG).

a) Allerdings fallen bloße Streitigkeiten über den Vertragsinhalt - und damit auch über die Höhe der geschuldeten Miete - grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des § 41 Abs. 1 GKG, wenn dieser Streit den rechtlichen Bestand des Mietvertrages nicht berührt (vgl. OLG Koblenz ZMR 1978, 64; Hartmann aaO § 41 GKG Rdn. 18).

Die Beklagte zu 1 macht indessen zur Begründung ihres Antrages insbesondere geltend, dass für die gemieteten Geschäftsräume bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nur eine Miete in Höhe von 2.000 DM angemessen gewesen sei und die Beklagte sich bei Vertragsschluss in einer Zwangslage befunden habe. Aus diesem Grunde seien die Voraussetzungen des Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) oder eines wucherähnlichen Rechtsgeschäftes (§ 138 Abs. 1 BGB) gegeben. Diese Begründung ist grundsätzlich geeignet, den rechtlichen Bestand des Mietvertrages insgesamt in Zweifel zu ziehen. Denn in den Fällen des Wuchers oder der sittenwidrigen wucherähnlichen Mietpreisüberhöhung nach § 138 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB findet in der Geschäftsraummiete eine Aufrechthaltung des Vertrages mit einer zulässigen Miete in der Regel nicht statt (OLG München OLGR 2002, 429, 430; KG Grundeigentum 2002, 328; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., Rdn. 150; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., nach § 535 BGB,

Rdn. 118; Michalski ZMR 1996, 1, 6). Insoweit liegt die Sachlage grundlegend anders als bei einem nach § 134 BGB zu beurteilenden Verstoß gegen gesetzliche Preisvorschriften, bei dem grundsätzlich von einer bloßen Teilnichtigkeit des rechtlich unzulässigen Teils der Mietpreisvereinbarung auszugehen ist (BGHZ 89, 316, 319 f. zu § 5 WiStG; vgl. auch Senatsurteil vom 15. November 2000 - XII ZR 181/98 - NZM 2001, 236 zum Preisrecht der DDR). Dieser Rechtsgedanke lässt sich auf eine wucherische Mietpreisüberhöhung in der Geschäftsraummiete nicht übertragen, denn im Ausgangspunkt gilt für alle gemäß § 138 BGB unwirksamen Entgeltvereinbarungen der allgemeine Grundsatz, dass sich diese nicht in einen sittenwidrig überhöhten und einen hinnehmbaren Teil aufspalten lassen, sondern das Verdikt der Sittenwidrigkeit die gesamte Entgeltvereinbarung umfasst. Dies führt in der Regel zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes (vgl. BGHZ 44, 158, 162; BGHZ 68, 204, 206 f.). Anders als im Wohnraummietrecht sind auch keine besonderen sozialstaatlichen Belange zu berücksichtigen, die ausnahmsweise zum Schutze des Mieters eine Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gebieten.

b) Einer Anwendung des § 16 Abs. 1 GKG a.F. steht es hier auch nicht entgegen, dass die Beklagte zu 1 das angefochtene Urteil wegen der Abweisung ihres die Unwirksamkeit der (Staffel-)Mietvereinbarung betreffenden Feststellungsantrages auch mit der Begründung angegriffen hat, das Berufungsgericht habe die Wirksamkeit der Mietzinsvereinbarung nicht nur nach dem Maßstab des § 138 BGB, sondern auch dahingehend prüfen müssen, ob dem vereinbarten Mietzins eine wirksame Ausübung des Leistungsbestimmungsrechtes durch die Klägerin zugrunde liegt. Unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt steht die Wirksamkeit des Mietvertrages nicht in Zweifel, da Streit insoweit nur über die Billigkeit der Leistungsbestimmung und das Erfordernis ihrer Ersetzung (§ 315 Abs. 3 Satz 2 BGB) bestehen kann. Es genügt aber, wenn unter mehreren Klagebegründungen nur eine die Voraussetzungen für eine Gebührenprivi-

legierung nach § 41 GKG erfüllt (vgl. auch BGH Beschluss vom 16. Dezember 1952 - V ZR 54/50 - NJW 1953, 384; Meyer aaO § 41 Rdn. 5).

c) Da die von der Beklagten zu 1 behauptete Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung im Falle des § 138 BGB voraussichtlich zur Nichtigkeit des Gesamtvertrages führen würde, ist als streitige Zeit im Sinne des § 16 Abs. 1 GKG a.F. - d.h. der Zeitraum, für den hinsichtlich des Bestehens oder Nichtbestehens des Mietverhältnisses Uneinigkeit besteht - die gesamte Vertragslaufzeit zwischen Oktober 1999 und September 2004 anzusehen, ohne dass es auf eine Differenzierung zwischen vergangenen und zukünftigen Zeiträumen ankäme. Es kommt auch eine wertmäßige Außerachtlassung des auf Feststellung der Unwirksamkeit der Entgeltvereinbarung gerichteten Antrages wegen wirtschaftlicher Identität mit dem Feststellungsantrag zur Minderung des Mietzinses nicht in Betracht, weil letztere nur für die Zeit ab April 2002 geltend gemacht wird und sich die jeweils streitige Zeit daher - über einen längeren Zeitraum als ein Jahr - nicht deckt.

Abzustellen ist wiederum auf das höchste Entgelt, welches innerhalb der streitigen Zeit für die Dauer eines Jahres vereinbart war, mithin die letzte Stufe der Mietstaffel in Höhe von monatlich 3.374,53 €. Der daraus gebildete Jahresbetrag beträgt 40.494,36 €; der ansonsten bei positiven Feststellungsklagen übliche Abschlag ist im Anwendungsbereich der § 8 ZPO, § 41 Abs. 1 GKG nicht geboten, weil diese Vorschriften schon nach ihrem Wortlaut typischerweise Feststellungsklagen jeder Art betreffen (BGH Beschluss vom 13. Mai 1958 - VIII ZR 16/58 - NJW 1958, 1291; Meyer aaO § 41 Rdn. 16; Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl. § 8 Rdn. 22; vgl. auch Senatsbeschluss vom 30. September 1998 - XII ZR 163/98 - NZM 1999, 21).

5. Der Gebührenstreitwert im Verhältnis zur Beklagten zu 1 beträgt demnach 253.658,29 € (6.191,42 € + 69.380,73 € + 40.494,36 € + 97.097,42 € + 40.494,36 €); im Verhältnis zur Beklagten zu 2 sind nur die Werte des Zahlungsantrages und des auf Leugnung der Bürgschaftsverpflichtung gerichteten Feststellungsantrages maßgeblich.

Sprick Weber-Monecke Fuchs

Ahlt Dose