

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Änderung des Justizkosten- und des Rechtsanwaltsvergütungsrechts (Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 – KostRÄG 2021)

Berlin, den 24. August 2020

Der Referentenentwurf zielt auf eine Erhöhung der gesetzlichen Rechtsanwaltsvergütung sowie der Gerichtsgebühren, durch die der wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre Rechnung getragen werden soll. Zugleich sollen punktuell strukturelle Änderungen in den Justizkostengesetzen vorgenommen werden.

1. Ergänzung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG für die Feststellung von Mietminderungen

Zu letzteren zählt die mit Art. 1 (1) Nr. 3 des Entwurfs beabsichtigte Erstreckung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG auf die Feststellung einer Minderung bei Wohnraum. Sie wird vom Deutschen Mieterbund begrüßt.

§ 41 GKG betrifft Regelungen zum Streitwert bei Miet-, Pacht- und ähnlichen Nutzungsverhältnissen. Sie begrenzen aus sozialpolitischen Erwägungen den Streitwert für die Gerichtsgebühren, sind nach § 23 Absatz 1 RVG aber auch für die Höhe der gesetzlichen Rechtsanwaltsgebühren maßgeblich und dämpfen somit sowohl Gerichts- als auch Rechtsanwaltsgebühren.

§ 41 Absatz 5 Satz 1 GKG in der aktuellen Gesetzesfassung bestimmt, dass sich der Streitwert für Ansprüche auf eine Mieterhöhung bei Wohnraum nach dem Jahreserhöhungsbetrag und für Ansprüche des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung richtet sowie bei Ansprüchen des Vermieters auf Duldung einer Durchführung von Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen der Jahresbetrag einer möglichen Mieterhöhung, in Ermangelung dessen einer sonst möglichen Mietminderung durch den Mieter maßgeblich ist. Ohne diese Sonderregelung richtete sich der Streitwert gemäß § 48 Absatz 1 Satz 1 GKG nach den Zuständigkeitsstreitwerten der Zivilprozessordnung. Deutlich höhere Gebühren wären die Folge.

Zur Feststellungsklage eines Wohnungsmieters mit dem Ziel einer Mietminderung hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 14. Juni 2016, Aktenzeichen VIII ZR 43/15, entschieden, dass die Feststellung einer Mietminderung vom Wortlaut des § 41 GKG nicht erfasst ist und die Gebührenreduzierung hier nicht eingreift. Eine analoge Anwendung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG lehnte das Gericht ab. Eine Analogie sei nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthalte und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt habe, vergleichbar sei, dass angenommen werden könne, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen. Die Lücke müsse sich also aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem, dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrunde liegenden Regelungsplan ergeben (Tz.10). Dies sei nicht der Fall, vielmehr habe der Gesetzgeber klar zum Ausdruck gebracht, dass die Norm nur ein spezielles Rechtsproblem regeln und keine generelle Regelung für Klagen zwischen Mieter und Vermieter sein solle (Tz.11 ff.).

Die Folge ist, dass zur Bestimmung des Streitwerts von Klagen auf Feststellung einer Mietminderung nicht der (einfache) Jahreswert der begehrten monatlichen Minderung, sondern infolge der Anwendung des § 9 ZPO der dreieinhalb-fache Jahreswert maßgeblich ist. Damit gelten bei der Mieterhöhung und bei der Mietminderung unterschiedliche Wertbemessungsgrundlagen und liegt das Kostenrisiko für Mieterinnen und Mieter bei Mietminderungen deutlich höher als bei Mieterhöhungen. Eine sachliche Rechtfertigung hierfür besteht nicht. Vielmehr muss die § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG zugrunde liegende sozialpolitische Erwägung, das Kostenrisiko für Mieterinnen und Mieter angemessen zu begrenzen, für beide Fälle gleichermaßen gelten. Die hierauf abzielende mit dem Referentenentwurf vorgeschlagene Ergänzung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GG, dass zukünftig auch für die Feststellung einer Minderung der Miete für Wohnraum zur Streitwertbestimmung (nur) der Jahresbetrag der Minderung heranzuziehen ist, wird deshalb vom Deutschen Mieterbund befürwortet.

2. Weitere Ergänzung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG für die Klärung überhöhter Miete nach den §§ 556d ff. BGB

Eine weitere, bislang im Referentenentwurf nicht vorgesehene, jedoch gebotene Ergänzung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG betrifft den Regelungsbereich der Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn der §§ 556d ff. BGB, der sogenannten Mietpreisbremse.

In Kommunen, in denen die Geltung der §§ 556d ff. BGB angeordnet ist, weil es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt, begrenzen die Vorschriften die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn im Falle der Wiedervermietung von Wohnraum auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Soweit Vereinbarungen zur Miethöhe den zulässigen Betrag überschreiten, sind sie unwirksam, so dass Mieterinnen und Mieter bereits überzahlte Mieten – unter weiteren Voraussetzungen im Einzelnen – zurückfordern können und zukünftig nur eine auf die zulässige Höhe begrenzte Miete zahlen müssen.

Die dazu notwendige Bestimmung der zulässigen Miethöhe kann Konfliktstoff liefern, weil die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete Unsicherheiten birgt, ist aber insbesondere wegen der Anwendungsausnahmen für die Erstvermietung von Neuwohnraum und die erstmalige Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f BGB) sowie bei einer bereits höheren Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e BGB) häufig unklar, weil deren Voraussetzungen und damit die Anwendung der Vorschriften umstritten sind. Mieterinnen und Mieter sind dann zur Wahrnehmung ihrer Rechte gezwungen, im Wege von Auskunftsklagen oder durch Feststellungsklagen die zulässige Miethöhe und damit die Mietüberhöhung klären zu lassen.

Wie der Streitwert zu bestimmen ist, ist umstritten. Derartige Fallkonstellationen sind vom Wortlaut des § 41 GKG nicht umfasst. Zum Teil legen Gerichte deshalb den dreieinhalb-fachen Jahresbetrag der monatlichen Überhöhung nach § 9 ZPO zugrunde. Eine analoge Anwendung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG scheidet aus; die Ausführungen des Bundesgerichtshofs in seinem Beschluss vom 14. Juni 2016 zur Mietminderung gälten auch hier (AG Hamburg, Beschluss vom 4. Mai 2020, 48 C 312/19; AG Neukölln, Beschluss vom 25. August 2017, 17 C 301/16; AG Charlottenburg, Beschluss vom 8. Dezember 2016, 203 C 477/16). Zum Teil wenden die Gerichte § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG analog an, so dass sich der Streitwert nach dem Jahresbetrag der monatlichen Überhöhung richtet (AG München, Beschluss vom 21. Juni 2017, 414 C 26570/16; AG München Beschluss vom 13. Januar 2020, 418 C 21739/19; AG Hamburg, Beschluss vom 3. Juli 2020, 44 C 539/19; AG Bielefeld, Beschluss vom 24. August 2018, 419 C 213/17). Eine höchstrichterliche Klärung ist noch nicht erfolgt. Sie könnte gegebenenfalls aber dazu führen, dass der Bundesgerichtshof beziehend auf seinen Beschluss vom 14. Juni 2016 zur Mietminderung eine analoge Anwendung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG ausschließt und den höheren Streitwert nach § 9 ZPO für maßgeblich erklärt.

Vor diesem Hintergrund sollte nicht nur die vorgesehene Anwendung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG für die Feststellung einer Mietminderung gesetzlich geregelt werden, sondern außerdem,

dass § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG auch für Klagen zur Klärung einer Mietüberhöhung nach den §§ 556d ff. BGB gilt.

Eine sachliche Rechtfertigung dafür, bei letzteren einen höheren Streitwert anzusetzen und dadurch für Mieterinnen und Mieter ein höheres Kostenrisiko zu begründen als bei der Mieterhöhung oder der Mietminderung, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil. Die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zielen darauf ab, Wiedervermietungsflächen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu regulieren, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und sozialer Segregation zu schützen. Dann müssen Mieterinnen und Mieter aber in der Lage sein, die ihnen zu diesem Zweck eingeräumten Rechte zu tragbaren Kosten auch verfolgen zu können. Anderenfalls wird der Gesetzeszweck beeinträchtigt. Die Erstreckung des § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG auf Klagen zur Klärung einer Mietüberhöhung nach den §§ 556d ff. BGB ist somit nicht nur aus sozialpolitischen Erwägungen, sondern auch im Interesse einer effektiven Umsetzung der mit den Vorschriften bezweckten Mietenregulierung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten geboten.