

Titel:

Streitwert einer Klage auf Gestattung der Untervermietung

Normenketten:

ZPO § 3

GKG § 41

BGB § 553

Leitsatz:

Der Streitwert einer Klage auf Gestattung der Untervermietung bemisst sich nach dem (einfachen) Jahresbetrag der Untermiete. (Rn. 4 – 7)

Schlagworte:

Streitwert, Mietsachen, Untermiete, Gestattung, einfacher Jahresbetrag

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 23.01.2024 – 473 C 19880/23

Fundstellen:

ZMR 2024, 664

LSK 2024, 19668

Tenor

Die Beschwerde der Kläger gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 23.01.2024 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Die gemäß § 68 GKG zulässige Beschwerde ist unbegründet.

2

Zur Begründung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Gründe des Nichtabhilfebeschlusses des Amtsgerichts München vom 26.01.2024 Bezug genommen.

3

Wie dort ausgeführt ist in Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob bei einer Klage des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung sich der Streitwert auf den 3,5fachen Jahreswert des Untermietzinses oder nach dem einfachen Jahreswert des Untermietzinses bemisst.

4

Wie das Amtsgericht ist auch das Beschwerdegericht der Auffassung, dass das Fehlen einer speziellen Regelung gem. § 48 GKG zur Anwendung des § 3 ZPO bei der Wertfestsetzung führt und hierbei ist das Interesse des Mieters maßgeblich ist. Dabei kann es ein Interesse des Mieters sein, die Zahlung des Untermietzinses zu erhalten, um sich selbst finanziell zu entlasten und seine eigenen Wohnkosten zu verringern. Neben diesem wirtschaftlichen Interesse können aber auch persönliche oder familiäre Interessen eine Rolle spielen. So kann etwa nach der Rechtsprechung des BGH bereits die Absicht des Mieters nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen nicht allein zu leben, ein solches Interesse begründen (vgl. Schmidt-Futterer/Flatow, 16. Aufl. 2024, BGB § 553 Rn. 4 mwN).

5

Ein Recht auf eine wiederkehrende Leistung oder Nutzungen ist nicht streitgegenständlich, sondern die Frage, ob eine Pflicht des Vermieters aus den Mietvertrag besteht, der Untervermietung zuzustimmen.

6

Die sozialpolitischen Erwägungen des Gesetzgebers, die für eine Begrenzung der Bemessungsgrundlage auf den jeweiligen Jahresbetrag in § 41 Abs. 1, 2 und 5 maßgeblich waren (vgl etwa auch die Beweggründe zur Änderung des § 41 Abs. 5 GKG mit dem Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 zum 1.1.2021, BGBl. 2020 I 3229; ausgeführt in BeckOK KostR/Schindler, 43. Ed. 1.10.2023, GKG § 41 Rn. 51), gelten nach Auffassung des Landgerichts auch für die Frage, ob einer Untervermietung zuzustimmen ist.

7

Zwar hat das Kammergericht ausgeführt (Beschluss vom 25.10.2016 WuM 2016,755 f.), dass der Streitwert für die Klage auf Erteilung einer Untermieterlaubnis auf den dreieinhalbfachen Jahresbetrag der zu erwartenden Untermiete festzusetzen sei. Eine direkte Anwendung oder analoge Anwendung von Paragraph 41 Abs. 5 GKG komme nicht in Betracht. Dies sei aus dem BGH Beschluss vom 14.06.2016 VIII ZR 43/15 zu folgern. Demgegenüber hat das Landgericht Berlin entschieden (Beschluss vom 18.01.2016 WuM 2016,232, dass bei einer Klage auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung der Streitwert nach dem Jahresbetrag des voraussichtlichen Untermietzinses zu bemessen sei). Denn die sozialpolitischen Erwägungen des Gesetzgebers, die für die Begrenzung der Bemessungsgrundlage auf den jeweiligen Jahresbetrag im Rahmen des § 41 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 5 GKG maßgeblich waren, seien in die nach § 3 ZPO zu treffende Ermessensentscheidung einfließen zu lassen. Die Zielsetzung des Gesetzgebers bei der Neufassung des § 41 Abs. 5 GKG im Rahmen des Kostenrechtsmodernisierungsgesetzes bestand ausweislich der Gesetzesbegründung darin, Mieter nicht durch hohe Gerichtsgebühren von der Geltendmachung ihrer Rechte abzuhalten (Bundestagsdrucksache 15/1971 Seite 154 f). Diese Erwägungen sind nach Auffassung des Gerichts trotz der später ergangenen BGH-Entscheidung vom 14.06.2016 weiterhin überzeugend. Die BGH-Entscheidung vom 14.06.2016 bezieht sich auf die Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete, auf die § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG gehen nicht analog anzuwenden sei. Inzwischen ist die Feststellung einer Minderung der Miete für Wohnraum im Wortlaut des § 41 Abs. 5 GKG enthalten. Dies bestätigt die Intention des Gesetzgebers, dass der Mieter von Wohnraum nicht durch hohe Gerichtsgebühren von der Geltendmachung seiner Rechte abgehalten werden soll. Wie vom Amtsgericht München zutreffend ausgeführt, geht es hier nicht nur um finanzielle Gesichtspunkte (Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung), sondern es geht auch darum, nicht alleine zu wohnen. Oder im Fall eines vorübergehenden Auslandsaufenthaltes die Wohnung nicht unbeaufsichtigt leer stehen zu lassen.

8

Aus den in den Gründen des Beschlusses des Amtsgerichts München vom 23.01.2024 dargelegten Erwägungen ist die Beschwerde daher zurückzuweisen.

II.

9

Die Beschwerde ist gebührenfrei, Kosten werden nicht erstattet (§ 68 Abs. 3 GKG).

10

Die Voraussetzungen für die Zulassung der weiteren Beschwerde (§ 68 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit § 66 Abs. 4 Satz 1 GKG) liegen nicht vor.