

Kostenrecht: KostR

Gerichtskostengesetz, Gesetz über Gerichtskosten in Familiensachen, Gerichts- und Notarkostengesetz, Kostenvorschriften des Arbeitsgerichts-, Sozialgerichts- und Landwirtschaftsverfahrensgesetzes, Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, Entschädigung der Handelsrichter, Gerichtsvollzieherkostengesetz, Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz, Insolvenzrechtliche Vergütungsverordnung, Patentkostengesetz, Justizverwaltungskostengesetz, Durchführungs- und Beitreibungsvorschriften sowie weitere Kostenvorschriften und Gebührentabellen

Bearbeitet von

Bis 48. Aufl. bearbeitet von Dr. Dr. Peter Hartmann, Richter am Amtsgericht a.D., 49. Aufl. herausgegeben von Dr. Guido Toussaint, Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof, Bearbeitet von Anja Forbriger, Holger Kawell, Andrea Laube, Eva Marquardt, Prof. Dr. Ralph Schmitt, Joachim Volpert, Christine Weber, und Dr. Ezra Zivier

49. Auflage 2019. Buch. XXIII, 2410 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 73552 3

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Vergütungsrecht, Kostenrecht, Berufsrecht > Kostenrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Prozesskostenhilfe: Der Antrag auf ihre Bewilligung nach § 117 ZPO leitet den Rechtszug des Hauptprozesses nach §§ 253 ff. ZPO dann *nicht* ein, wenn die zugehörige Klage nur bedingt ist. Vgl. freilich § 42 IV 2.

Rechtsmittelschrift: Diejenige zB nach §§ 519, 524, 549, 566, 569, 575 ZPO leitet den zugehörigen Rechtsmittelzug ein, BPatG GRUR-RR 2015, 230; OLG Hamm MDR 1997, 506; OLG Oldenburg NJW-RR 1999, 942.

Schiedsrichterliches Verfahren: Der Antrag an das Staatsgericht zB nach § 1050 ZPO leitet dessen zugehörigen Rechtszug vor ihm ein.

Selbständiges Beweisverfahren: Der Antrag nach § 486 ZPO leitet den Rechtszug eines besonderen Verfahrens ein, BGH NJW 2004, 3488; OLG Karlsruhe JurBüro 1997, 531; OLG Schleswig JurBüro 1999, 595.

Nicht instanzeinleitend wirkt ein solcher Wert, der sich erst am Ende des Verfahrens ergibt, Meyer Rn. 6; aA OLG Düsseldorf JurBüro 1997, 532; OLG Köln NJW-RR 2000, 802; OLG Naumburg NJW-RR 2000, 286 (je gegen den klaren Wortlaut und Sinn, → Rn. 1).

Streithilfe: Es bleibt beim Interesse des Klägers bei §§ 66 ff. ZPO bei der Einleitung des Rechtszugs, OLG Celle JurBüro 2011, 306.

Stufenklage: Bei § 254 ZPO gilt nichts Besonderes, OLG Schleswig MDR 2014, 494.

Verfahrensende: → Rn. 5 „Selbständiges Beweisverfahren“.

Verhandlungsschluß: *Nicht* instanzeinleitend wirkt ein erst nach dem Verhandlungsschluß nach §§ 136 IV, 296a ZPO eingereichter Antrag, soweit er nicht zur Wiedereröffnung nach § 156 ZPO führt, OLG Düsseldorf MDR 2000, 1458.

Verteilungsverfahren: Der Antrag auf dieses Verfahren zB nach §§ 872 ff. ZPO leitet den zugehörigen Rechtszug ein.

Vollstreckung: Der Antrag auf ihre Vornahme nach §§ 704 ff. ZPO leitet den zugehörigen Rechtszug ein, BGH JurBüro 2010, 201.

Widerklage: Eine solche leitet (nur) für den sie betreffenden Anspruch den Rechtszug ein.

6

Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse

41 ¹ Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend. ² Das Entgelt nach Satz 1 umfasst neben dem Nettogrundentgelt Nebenkosten dann, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden.

^{II} ¹ Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. ² Wird die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund verlangt, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

^{III} Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohnraum in demselben Prozess verhandelt, werden die Werte nicht zusammengerechnet.

^{IV} Bei Ansprüchen nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für den ersten Rechtszug maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist.

^V ¹ Bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum ist der Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete, bei Ansprüchen des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen der Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung und 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 maßgebend. ²Endet das Mietverhältnis vor Ablauf eines Jahres, ist ein entsprechend niedrigerer Betrag maßgebend.

Gliederung

1) Systematik, I–V	1
2) Regelungszweck, I–V	2
3) Streit über Bestehen oder Dauer, I	3–23
A. Anwendungsbereich	3–6
B. Beispiele zur Frage einer Anwendbarkeit von I	7–19
C. Wertgrundsatz: Höchstens Einjahresmiete	20
D. Nebenkosten, I 2	21, 22
E. Beispiele zur Frage einer Wertberechnung, I	23
4) Räumung wegen Beendigung des Rechtsverhältnisses, II 1	24, 25
A. Anwendungsbereich, II 1	24
B. Streitwert, II 1	25
5) Räumung auch aus anderem Rechtsgrund, II 2	26–30
A. Beispiele zur Frage des Anwendungsbereichs, II 2	27–29
B. Streitwert, II 2	30
6) Klage auf Räumung und Zahlung, II 1, 2	31
7) Räumung und Fortsetzungsanspruch, III, IV	32–34
8) Erhöhung der Wohnungsmiete, V 1 Hs. 1, V 2	35, 36
9) Mangel der Mietsache, V 1 Hs. 2, V 2	37
10) Modernisierung oder Erhaltung, V 1 Hs. 3, V 2	38

1) **1) Systematik, I–V.** § 41 gilt nur für die Wertfestsetzung zur Gebührenberechnung, vgl. BGH NJOZ 2010, 1723. Für die Festsetzung zur Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit und für die Rechtsmittelbeschwer gilt § 8 ZPO (§ 48 Anh. I), BGH NZM 2006, 378; OLG Düsseldorf FGPrax 2000, 189. § 40 ist auch hier anwendbar. Es entscheidet dann also evtl. die Miete usw. im Zeitpunkt des Urteils. Ein Feststellungsantrag hat keinen höheren Wert als ein für dieselbe Zeitspanne erhobener Leistungsanspruch.

Bei einem *gemischten Vertrag* und insbesondere bei einem Hauswartzvertrag ist für die Anwendbarkeit von § 41 maßgeblich, welcher Teil des Vertrags der wesentliche ist. Es kommt also darauf an, ob der Anteil des Dienstvertrags oder der Anteil des Mietvertrags an dem gesamten Vertragsverhältnis überwiegt.

2) **2) Regelungszweck, I–V.** Die Vorschrift dient vorwiegend sozialen Erwägungen, OLG Düsseldorf FGPrax 2000, 189; KG ZMR 2008, 449; OLG Karlsruhe JurBüro 1997, 478. Daher ist sie trotz ihrer Spezialregelung oft ziemlich weit auszulegen, OLG Frankfurt a.M. AnwBl 1984, 203 (auch zu den Grenzen); KG MDR 2014, 1309; OLG Köln FamRZ 2001, 239; aA OLG Düsseldorf MDR 2001, 354; OLG Hamburg WuM 1995, 595.

3) **3) Streit über Bestehen oder Dauer, I.** Ein Grundsatz hat zahlreiche Auswirkungen.

A. Anwendungsbereich. I erfasst den Streit gerade über das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses wegen einer beweglichen oder unbeweglichen Sache. Dahin würde begrifflich auch der Streit um eine Räumung wegen der Beendigung eines solchen Verhältnisses gehören. Indessen schafft II für den Räumungsstreit vorrangige Sonderregeln, OLG Hamm NJW-RR 1997, 511; OLG Karlsruhe JurBüro 1997, 774; OLG Nürnberg JurBüro 2004, 377; aA OLG Düsseldorf NZM 2010, 600; KG JurBüro 1996, 364; OLG Stuttgart NZM 1998, 881.

4) Zum Mietverhältnis nach §§ 535 ff. BGB gehört auch das *Untermietverhältnis*, OLG Celle NZM 2000, 190. Zum Pachtverhältnis nach §§ 581 ff. BGB, gehört auch das *Unterpachtverhältnis*.

5) I setzt *nicht voraus*, dass ein dort genanntes Nutzungsverhältnis *wirksam* besteht. Eine Feststellungsklage nach § 256 ZPO genügt, BGH NJW-RR 2006, 378; KG MDR 2014, 1309 (auch eine verneinende); LG Berlin JurBüro 2001, 96. Es reicht aus, dass ein Streit über seinen Bestand oder über seine Dauer besteht, OLG Hamburg WuM 1995, 197; OLG Nürnberg MDR 2012, 1025. Um die Natur des Streits erkennen zu

können, muss man auch die Einlassung des Bekl. beachten, KG ZMR 2008, 449. Wendet dieser ein, es liege ein Miet-, Pacht- oder ähnliches Nutzungsverhältnis vor, dann ist es unerheblich, ob der Kläger seine Klage auf sein Eigentum oder auf eine andere Anspruchsgrundlage stützt, BGH JurBüro 2010, 201; KG JurBüro 1978, 892; OLG Koblenz NJW-RR 2014, 197.

Etwas anderes gilt allerdings, wenn der Bekl. gegenüber einer Herausgabeklage nicht Miete usw. einwendet, sondern *etwas anderes*. Dann gilt § 20. Denn II 2 trifft dann nicht mehr zu. Die Prozessparteien brauchen nicht mit den Vertragsparteien identisch zu sein, LG Köln ZMR 1996, 269.

B. Beispiele zur Frage einer Anwendbarkeit von I

Ausbau: I ist *unanwendbar*, soweit es um eine Klage auf die Gestattung geht, einen Mietraum auszubauen.

Auch → Rn. 17 „Umgestaltung“.

Automatenaufstellvertrag: I ist *unanwendbar*, soweit es um einen Automatenaufstellvertrag der üblichen Art geht. Dann gilt § 3 ZPO, OLG Koblenz VersR 1980, 1123.

Besitz: I ist *unanwendbar* bei einer Besitzstörung, Meyer Rn. 8; aA OLG Rostock JurBüro 2006, 646; LG Baden-Baden WuM 1985, 127; LG Bielefeld FamRZ 1992, 1095.

Auch → Rn. 11 „Gebrauchsüberlassung“, → Rn. 17 „Umgestaltung“.

Bürgschaft: I ist anwendbar, soweit es um die Klage des Vermieters gegen den Bürgen des Mieters geht.

Dauerwohnrecht: I ist in folgenden Fällen anwendbar: Es geht um ein mietähnliches Dauerwohnrecht, etwa nach §§ 1093ff. BGB; es geht um ein Dauerwohnrecht nach § 31 WEG, jedenfalls wenn der Kläger gleichzeitig die Feststellung des Nichtbestehens und die Löschung verlangt; der Kläger verlangt Löschung, der Bekl. behauptet den Fortbestand.

I ist *unanwendbar* beim Vermächtnis auf eine unentgeltliche Überlassung von Wohnraum, OLG Köln JurBüro 2006, 477; LG Bayreuth JurBüro 1981, 756; Meyer Rn. 6; aA KG JurBüro 1978, 892.

Auch → Rn. 14 „Nießbrauch“, → Rn. 19 „Wohnungseigentum“.

Dingliches Wohnrecht: I ist anwendbar, BGH NZM 2000, 1227; OLG Köln JurBüro 2006, 477; OLG München ZMR 1999, 179.

Dritter: I ist *unanwendbar*, soweit es sich um die Klage auf eine Feststellung der Wirksamkeit eines mit einem Dritten abgeschlossenen Pachtvertrags handelt. Dann gilt § 3 ZPO, OLG Koblenz ZMR 1978, 64, oder § 4 ZPO, MDR 2004, 906.

Eigenheimvertrag: → Rn. 19 „Wohnungseigentum“.

Einzelanspruch: Bei ihm ist § 41 *unanwendbar*, BGH NJW 2006, 3061.

Franchisevertrag: Bei ihm ist I *unanwendbar*, OLG Stuttgart JurBüro 2007, 144.

Gebrauchsüberlassung: I ist anwendbar, soweit es um die Klage des Mieters auf die Gebrauchsüberlassung geht, LG Halle WuM 1994, 532; aA OLG Celle MDR 1989, 272 (dann sei II anwendbar. Aber II ist als eine Sonderregel eng auslegbar).

I ist *unanwendbar*, soweit das Miet- oder Pachtverhältnis unstrittig ist oder soweit es um eine unentgeltliche Überlassung geht. Dann gilt § 6 ZPO.

Geldzahlung: I ist *unanwendbar*, soweit es um einen Anspruch auf die Zahlung von Geld oder auf eine sonstige Leistung geht, etwa um die Räumungs- und Herausgabeklage des Verkäufers von Wohnungseigentum gegenüber dem Käufer. Dann gilt § 6 ZPO, → Rn. 19 „Wohnungseigentum“.

Hausvertrag: I ist anwendbar, OLG Stuttgart NJW-RR 2005, 1733.

Inhalt des Vertrags: → Rn. 18 „Vertragsinhalt“.

Jagd-pachtvertrag: I ist anwendbar, soweit es um das Bestehen oder die Dauer eines Jagdpachtvertrages geht, LG Saarbrücken JurBüro 1991, 582.

Kaufvertrag: I ist anwendbar auf eine Räumungsklage nach dem Rücktritt usw. vom Kaufvertrag über einen Raum, OLG Schleswig SchlHA 1999, 136.

Unanwendbar ist I bei einem Übergangsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer, OLG Hamm NJW-RR 2012, 19.

Konkurrenzenklage: *Unanwendbar* ist I dann, BGH NJW 2006, 3060.

Kündigung: I ist in folgenden Fällen anwendbar: Es geht um die Feststellung, ein Mietvertrag sei mit einem bestimmten Tag infolge einer fristlosen Kündigung erloschen, BGH NZM 2006, 138; es geht um die Feststellung, eine Kündigung sei wirksam erfolgt; es geht um die außergerichtlichen Kündigungskosten, AG Lüneburg WuM 2007, 126.

Künftige Miet- und Pachtzahlung: I ist *unanwendbar*, soweit die Vertragsdauer feststeht und die Parteien „nur“ über künftige Miet- oder Pachtzahlungen nach §§ 257 ff. ZPO streiten. Denn dann gilt § 9 ZPO, → § 48 Anh. I § 3 ZPO Rn. 80 „Mietverhältnis“, BGH NJW-RR 2005, 938.

Leasing: Es gelten dieselben Grundsätze wie bei der Miete, → § 48 Anh. I § 3 ZPO Rn. 75 „Leasing“, OLG Celle JurBüro 1994, 113; OLG Frankfurt a.M. MDR 1978, 145; LG Freiburg JurBüro 2011, 89.

Leihvertrag: I ist anwendbar, OLG Braunschweig OLGR 1999, 231.

Lebensgemeinschaft: I ist *unanwendbar*, OLG Frankfurt a.M. OLGR 2009, 930 (§ 3 ZPO).

Löschung: → Rn. 9 „Dauerwohnrecht“.

- 14 **Miete:** I ist *unanwendbar* bei der Klage auf ihre Zahlung, → Rn. 18 „Vertragsinhalt“. Hierher gehört auch der Streit um einen Sachmangel, OLG Düsseldorf MDR 2001, 354; aA LG Berlin JurBüro 2003, 253, oder um eine Besitzstörung. Es gilt § 9 ZPO. Bei einer Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses gibt LG Berlin WuM 2014, 154 als Wert eine Netto-Jahresmiete an, auch bei mehreren Kündigungen.

Mischvertrag: I kann anwendbar sein, OLG Celle JurBüro 1994, 113.

Mitmieter: I ist anwendbar auf die Feststellung der Mitmietergemeinschaft, LG Berlin JurBüro 2001, 96.

Nichteheliche Lebensgemeinschaft: Man kann § 41 entsprechend anwenden, OLG Jena MDR 1998, 63.

Nichtigkeit: I ist anwendbar, soweit eine Klage auf die Feststellung der Nichtigkeit eines Mietvertrags vorliegt.

Nießbrauch: I kann anwendbar sein, soweit es um einen dinglichen Nießbrauch geht, OLG Köln MDR 1981, 767.

Auch → Rn. 9 „Dauerwohnrecht“.

Nutzungsentschädigung: I ist anwendbar, soweit es um den Bestand des Nutzungsverhältnisses geht, BGH NZM 2004, 423; KG ZMR 2008, 449; aA OLG Frankfurt a.M. FamRZ 2014, 1733 (evtl. § 9 ZPO. Aber § 41 passt besser). Sie lässt sich bei einer Räumung mit 6 Monatsmieten berechnen, LG Nürnberg-Fürth WM 2005, 664.

I ist *unanwendbar*, soweit es um eine künftige Leistung bei einem vertragslosen Zustand geht, OLG Frankfurt a.M. MDR 1980, 761.

Öffentliches Recht: I ist anwendbar, soweit es um ein öffentlichrechtliches auf eine Gebrauchsüberlassung gerichtetes Leistungsverhältnis geht, etwa nach § 1 BLG.

- 15 **Pacht:** I ist *unanwendbar* bei der Klage auf ihre Zahlung, → Rn. 18 „Vertragsinhalt“.
Person des Berechtigten: I ist anwendbar, soweit es um einen Streit darüber geht, wer aus einem Rechtsverhältnis der Berechtigte ist.

Räumung: → Rn. 24.

- 16 **Räumungsfrist:** I ist anwendbar, soweit es um die Bewilligung oder die Dauer einer Räumungsfrist nach § 721 III ZPO geht.

Rückgabe der Mietsache: II ist anwendbar.

Rückgabe weiterer Teile: Sie kann zusätzlich bewertbar sein, OLG Düsseldorf WuM 1989, 543.

Schadensersatz: I ist bei einer unerlaubten Vermietung *unanwendbar*, Mümmeler JurBüro 1978, 1293 (§ 48, § 3 ZPO).

Staffelmiete: Es zählt der höchste Jahresbetrag, BGH NZM 2007, 935.

- 17 **Umgestaltung:** I ist *unanwendbar*, soweit es um eine Klage auf eine Umgestaltung und eine anschließende Besitzräumung geht, LG Mannheim MDR 1976, 1025.
Auch → Rn. 7 „Ausbau“.

Unentgeltliche Überlassung: → Rn. 11 „Gebrauchsüberlassung“.

Vertragsabschluss: I ist in folgenden Fällen *unanwendbar*: Es geht um die Klage auf den Abschluss eines Mietvertrags mit einer bestimmten Person, BGH NJW 2006, 3060; OLG Koblenz JurBüro 1977, 1132; es geht um den Abschluss des Hauptvertrags auf Grund eines Vorvertrags. **18**

Vertragsinhalt: I ist *unanwendbar*, soweit es sich um eine Feststellungsklage über den Inhalt des Mietvertrags handelt, nicht um seine Dauer. Dann gelten §§ 3 ff., 9 ZPO, BGH NJW-RR 2005, 938; KG JurBüro 2006, 258; OLG Koblenz ZMR 1978, 64.

Vorvertrag: S. „Vertragsabschluss“.

Wertsicherungsklausel: I ist *unanwendbar* bei der Änderung einer Wertsicherungsklausel, Meyer Rn. 8. **19**

Wohnrecht: I ist anwendbar, OLG Köln WuM 1995, 719; OLG Schleswig OLGR 1998, 424; aA OLG Nürnberg JurBüro 2004, 377.

→ Rn. 9 „Dauerwohnrecht“, „Dingliches Wohnrecht“.

Wohnungseigentum: I ist *anwendbar*, soweit es um ein Dauerwohnrecht nach § 31 WEG geht, → Rn. 9, jedenfalls wenn der Kläger gleichzeitig die Feststellung des Nichtbestehens und die Löschung verlangt.

I ist *unanwendbar*, soweit es um eine Räumungs- und Herausgabeklage nach dem Verkauf von Wohnungseigentum geht. Dann ist § 6 ZPO anwendbar. Das gilt selbst dann, wenn mit dem Wohnungseigentum ein Nutzungsverhältnis verbunden war, aA OLG Köln JurBüro 1978, 1054 (Rücktritt von einem Bewerbervertrag). I ist auch dann *unanwendbar*, wenn es um eine Störung durch Baumbewuchs geht, OLG Düsseldorf ZMR 2000, 783.

C. Wertgrundsatz: Höchstens Einjahresmiete. Wegen des Werts für die Anwaltsgebühren § 25 I Nr. 1 RVG. Wegen der Gerichtsgebühren gilt: Maßgebend ist in I die auf die streitige Zeit fallende Miete. Wenn die einjährige Miete geringer ist, ist sie maßgebend. Bei einer mehrjährigen schwankenden Miete ist der höchste Jahresbetrag maßgebend, BGH NZM 2006, 183. „Entgelt“ nach I 1 ist nicht stets nur das „Nettogrundentgelt“, also nicht nur der eigentliche Miet- und Pachtzins in Geld oder Naturalien. Man muss die Miethöhe notfalls schätzen, LG Bayreuth JurBüro 1977, 1424 (erzielbarer Betrag). Zur Miete gehört die gesetzliche Mehrwertsteuer, BGH NJW-RR 2006, 378; OLG Düsseldorf JurBüro 2006, 428; KG MDR 2013, 561. **20**

D. Nebenkosten, I 2. Man muss auch evtl. Nebenkosten hinzurechnen, also auch vertragliche Gegenleistungen anderer Art. Das ergibt sich (jetzt) aus I 2, OLG München NZM 1999, 304; LG Rostock NJW-RR 2002, 1523; AG Hamburg-Bergedorf NJW-RR 2002, 948. Die frühere Ansicht, nur die Nettomiete gelte, ist daher überholt. Dasselbe gilt von der früheren Meinung, maßgeblich sei nur die Bruttomiete. **21**

Freilich gilt das alles nur, soweit die beiden folgenden Voraussetzungen zusammenreffen. Das stellt das Wort „und“ in I 2 klar.

– *Pauschalvereinbarung.* Die Parteien müssen die Nebenkosten gerade als eine Pauschale vereinbart haben. Es muss also ein Festbetrag oder ein fester Prozentsatz der Miete usw ein Vertragsbestandteil sein, BGH NZM 2007, 935; OLG Düsseldorf JurBüro 2006, 428; KG MDR 2013, 561.

– *Keine gesonderte Abrechnung.* Die Partner dürfen nicht vereinbart haben, dass gerade der Vermieter über die mögliche Art von Nebenkosten gesondert abrechnen müsse, (zum alten Recht) OLG Düsseldorf JurBüro 2006, 428; OLG Hamburg MDR 2004, 502.

Nicht hinzurechnen darf man daher solche Leistungen nebensächlicher Art und sonstige Leistungen, die man im Verkehr *nicht* als ein Entgelt oder als eine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung ansieht oder die der Mieter selbst einzeln und nicht pauschalmäßig abrechnet, OLG Düsseldorf JurBüro 2006, 428; LG Göttingen WuM 2003, 643; LG Köln WuM 1996, 50; aA OLG Düsseldorf WuM 2002, 501. Hierher zählt zB (je zum alten Recht) das Entgelt für Heizung und Warmwasser, OLG Düsseldorf JurBüro 1992, 114; LG Leipzig WuM 1996, 234. **22**

E. Beispiele zur Frage einer Wertberechnung, I. Vgl. auch das umfangreiche ABC in → § 48 Anh. I § 9 ZPO Rn. 6 ff. **23**

Beseitigungsanspruch: Ein als Teil des Räumungsbegehrens geltend gemachter Beseitigungsanspruch hat keinen eigenen Wert, BGH NJW-RR 1995, 781; aA OLG Hamburg NJW-RR 2001, 576; OLG Düsseldorf OLGR Düsseldorf 2008, 720; KG MDR 2013, 430; OLG Rostock AGS 2014, 521 und für den Beschwerdewert auch BGH NZM 2005, 525; NJW-RR 2012, 1103.

Feststellungsklage: Die Regeln → Rn. 20–22 gelten auch bei einer positiven oder negativen Feststellungsklage nach § 256 ZPO. Bei einer positiven Feststellungsklage ist ein Abschlag, idR von 20%, vorzunehmen, vgl. nur BGH VersR 2012, 336; AGS 2012, 30; wohl allgM.

Gegenleistung: Sie bleibt außer Betracht.

Löschungsbewilligung: Wenn eine Partei bei einem Streit um das Fortbestehen eines Wohnrechts die Bewilligung seiner Löschung geltend macht, ist die einjährige Mieta maßgeblich.

Miethöhe: Sie bemisst sich nach dem Vertrag, soweit man nicht eine gesetzliche Mieta zugrundelegen muss, LG Köln ZMR 1996, 269. Notfalls muss man von dem objektiv angemessenen Betrag ausgehen.

S. auch „Staffelmiete“.

Räumungsfrist: Bei dem Streit über eine solche Frist nach § 721a ZPO ist die einjährige Mieta maßgebend.

Rückstand: Er erhöht den Räumungswert nach II.

Staffelmiete: Bei ihr muss man annehmen, dass die gesamte restliche Vertragsdauer streitig ist. Dann muss man den höchsten Betrag zugrundelegen, BGH NZM 2005, 945.

Teil der Räume: Bei einem Streit nur um einen Teil der Räume gilt ein entsprechend geringerer Wert.

Unbestimmte Mietdauer: Bei einem Mietvertrag auf unbestimmt lange Dauer muss man die Zeit nach dem nächstzulässigen Kündigungstermin zuzüglich der Kündigungsfrist berechnen, LG Würzburg JurBüro 1977, 706.

Untermiete: Maßgebend ist ihre Höhe, KG ZMR 2013, 337; aA OLG Düsseldorf MDR 1998, 126; KG WuM 2013, 426 (Hauptmiete).

Wohnrecht: S. „Löschungsbewilligung“.

Zeitmiete: Maßgebend ist der Zeitraum bis zum wahrscheinlichen Ende, OLG Düsseldorf NZM 2006, 583.

- 24 4) **Räumung wegen Beendigung des Rechtsverhältnisses, II 1.** Die Vorschrift erfasst den Streit um die Frage, ob der Bekl. wegen der angeblichen Beendigung eines Miet-, Untermiet-, Pacht-, Unterpacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses das Grundstück, Gebäude oder den Gebäudeteil räumen muss, BGH NJW-RR 1995, 781; OLG Frankfurt a. M. ZMR 2012, 204; OLG Stuttgart JurBüro 2012, 303.

A. Anwendungsbereich, II 1. Die Vorschrift gilt auch nach einer Vertragsanfechtung, OLG Bamberg JurBüro 1981, 1047, oder nach einer Zwangsversteigerung, LG Berlin Rpfleger 1990, 35, evtl. zB eines Nießbrauchs, OLG Köln WuM 1985, 125, oder bei einem Heimvertrag, OLG Stuttgart NZM 2005, 966.

Maßgebend ist der *in der Klage genannte Räumungsgrund*. Es ist unerheblich, auf wieviele Kündigungen der Kläger diesen Räumungsanspruch stützt, KG MDR 2012, 455; OLG München NZM 2001, 749. Auch die Zahl der Räumungsgründe ist unerheblich, OLG München NZM 2001, 749. Es ist auch unerheblich, ob zugleich über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses insgesamt oder in einzelnen Teilen ein Streit besteht, BGH NJW-RR 1995, 781; LG Erfurt WuM 1996, 234; LG Köln WuM 1993, 555, ob das Nutzungsverhältnis also in Wahrheit bereits nicht mehr besteht. Ein vergleichsweises Erlöschen reicht, sogar eine angebliche Nichtigkeit oder das angebliche Fehlschlagen eines Bewerbervertrags, OLG Köln JurBüro 1978, 1054.

- 25 **B. Streitwert, II 1.** Streitwert ist das auf die streitige Zeit entfallende Entgelt, OLG Stuttgart NZM 2009, 320, und höchstens der Jahresbetrag, BGH NJW 2008, 1889, OLG Frankfurt a. M. ZMR 2012, 204; OLG Stuttgart JurBüro 2012, 303; aA OLG Düsseldorf ZMR 2011, 806 (stets der Jahresbetrag); OLG Stuttgart NJW-RR 1997, 1303 (§ 9). Das gilt aus sozialen Gründen, OLG Frankfurt a. M. AnwBl 1984,

203; KG MDR 2013, 561; LG Düsseldorf FGPrax 2000, 189. Zum Jahresbetrag zählt die Mehrwertsteuer, OLG Düsseldorf ZMR 2011, 806; KG MDR 2013, 561; LG Paderborn MDR 2003, 56. Maßgeblich ist der Zeitraum seit der Rechtshängigkeit, nicht erst seit der Rechtsmitteleinlegung, OLG Brandenburg JurBüro 1991, 1126 (seit Klag-, „Einreichung“). Wenn die streitige Zeit weniger als ein Jahr ausmacht, ist der geringere Streitwert maßgebend, BGH NJW-RR 1997, 648; LG Hamburg NZM 2000, 759; LG Krefeld WuM 2005, 263. Bei einer streitigen Länge kommt es auf die längere Zeit an, auch dann begrenzt durch ein Jahr. Dabei sind die Behauptungen beim Prozessbeginn maßgebend, § 40. Unmaßgeblich ist natürlich die Prozessdauer.

5) Räumung auch aus anderem Rechtsgrund, II 2. Die Vorschrift erfasst als 26 eine ebenfalls gegenüber I vorrangige Sonderregelung den Fall, dass der Kläger „auch“ und nicht nur aus einem anderen Rechtsgrund als demjenigen der Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung oder Herausgabe verlangt, OLG Hamburg WuM 1995, 197; KG MDR 2013, 561; LG Kassel Rpfleger 1987, 425 (Zuschlag). Das gilt sogar dann, wenn der Kläger zB nur § 985 BGB nennt, wenn sein Tatsachenvortrag aber auch einen Anspruch nach § 546 BGB rechtfertigt, OLG Karlsruhe MDR 2004, 906. Soweit das eine Objekt vermietet, das andere vertragslos genutzt wird, muss man zusammenrechnen, OLG Bamberg JurBüro 1988, 516. Beim Räumungsanspruch des zurückgetretenen Verkäufers gilt § 6, OLG Nürnberg JurBüro 2004, 377.

A. Beispiele zur Frage des Anwendungsbereichs, II 2

Nur anderer Rechtsgrund: Unanwendbar ist II 2 bei einem Streit um eine Herausgabe nur aus einem anderen Grund als Miete, Pacht usw und solange sich der Bekl. auch nicht auf Miete, Pacht usw beruft, → Rn. 26, OLG Bamberg JurBüro 1992, 625; LG Augsburg DGVZ 2005, 95; LG Kassel Rpfleger 1987, 425. 27

Bereicherung: Anwendbar ist II 2 bei einer Klage auf die Herausgabe einer ungerichtfertigten Bereicherung, auch dann, wenn dieser Grund zu einem solchen nach I hinzutritt.

Besitz: Anwendbar ist II 2 bei einer auf Besitz gestützten Klage, und zwar auch dann, wenn dieser Grund zu einem solchen nach I hinzutritt.

Eigentum: Anwendbar ist II 2 bei einer auf Eigentum gestützten Klage, BGH NZM 2016, 892; KG MDR 2013, 561; LG Augsburg DGVZ 2005, 95. Das gilt auch dann, wenn dieser Grund zu einem solchen nach I hinzutritt.

S. auch „Nutzungsverhältnis“.

Gebrauchsüberlassung: S. „Miete“. 28

Kaufvertrag: Unanwendbar ist II 2 beim Streit zwischen Käufer und Verkäufer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung auf deren Räumung, OLG Frankfurt a. M. AnwBl 1984, 203; OLG Karlsruhe JurBüro 1997, 478.

Miete: Unanwendbar ist II 2 bei einer Klage des Mieters auf eine Gebrauchsüberlassung, → Rn. 7 ff.

Nutzungsverhältnis: Anwendbar ist II 2 auch dann, wenn der Bekl. ein solches einwendet. Denn dann muss das Gericht auch zur Frage seiner Beendigung mitentscheiden, falls es bestanden hat, OLG Bamberg JurBüro 1992, 625; OLG Düsseldorf Rpfleger 2008, 160; KG JurBüro 1978, 892.

Renovierung: Anwendbar ist II 2 auch dann, wenn der Kläger nur eine vorübergehende Räumung etwa zwecks Renovierung fordert. 29

Vorübergehende Räumung: S. „Renovierung“.

Zwangsversteigerung: Unanwendbar sein kann II 2 bei einer Räumung auf Grund eines Zuschlagsbeschlusses. Denn dann kann man auf den Verkehrswert abstellen, LG Kleve DGVZ 1987, 90.

B. Streitwert, II 2. In allen diesen Fällen ist als Wert stets der einjährige Nutzungsbetrag maßgebend, OLG Hamm NJW-RR 2011, 1224; KG MDR 2013, 561; OLG Koblenz WuM 2006, 581. Er ist meistens ebenso hoch wie der einjährige Mietzins. Er kann aber einen anderen Betrag ausmachen. Eine Beseitigung kann gesondert bewertbar sein, OLG Hamburg WuM 2000, 365. Eine im Räumungsver-

gleich vereinbarte Zahlung für zurückgelassene Mietersachen erhöht den Wert, LG Meiningen JurBüro 2007, 593; Meyer JurBüro 2009, 16. Es kann ein Einigungsmehrwert hinzutreten, OLG Karlsruhe NZM 2009, 296.

- 31 **6) Klage auf Räumung und Zahlung, II 1, 2.** Soweit der Kläger neben der Räumung den Mietzins oder Nutzungswert einklagt, muss man den Wert des Räumungsanspruchs nach II und den Wert des Zahlungsanspruchs nach § 12 zusammenrechnen.
- 32 **7) Räumung und Fortsetzungsanspruch, III, IV.** III bestimmt, dass bei der Verbindung einer Klage auf die Räumung von Wohnraum und der Geltendmachung der Sozialklausel nach den §§ 574–574b BGB als Streitwert für die Kosten nach → § 19 Rn. 5, 6 stets nur der Jahreszins ansetzbar ist, soweit das Gericht über beide Ansprüche in demselben Prozess verhandelt. Das gilt allerdings nicht stets auch für ein Rechtsmittel, LG Berlin ZMR 1985, 387.
Es ist *unerheblich, in welcher prozessualen Form* die Parteien eine Räumung und die Sozialklausel geltend machen. Nach III muss man auch den Fall bewerten, dass der Vermieter noch im Besitz der Wohnung ist und dass der Mieter die Überlassung und die Verlängerung der Mietzeit fordert.
- 33 Der Jahreszins richtet sich nach der derzeitigen *Höhe der Miete*. Wenn der Mieter der Räumung widerspricht und die Verlängerung des Mietverhältnisses gegen eine Mieterhöhung anbietet, etwa im Weg einer Feststellungswiderklage, muss man den erhöhten Wert ansetzen. Dasselbe gilt dann, wenn das Gericht den Räumungsanspruch abgewiesen und dahin entschieden hat, dass das Mietverhältnis gegen die Zahlung einer entsprechend erhöhten Miete fortzusetzen sei, II.
- 34 Wenn das Gericht den Mieter zur Räumung verurteilt hat, wenn das *Rechtsmittelgericht* jedoch den Räumungsanspruch abweist und dahin entscheidet, dass das Mietverhältnis gegen die Zahlung einer erhöhten Miete fortzusetzen sei, bleibt es bei dem Streitwert der ersten Instanz. Dasselbe gilt dann, wenn der Vermieter in der Rechtsmittelinstanz nur eine erhöhte Miete fordert.
- 35 **8) Erhöhung der Wohnungsmiete, V 1 Hs. 1, V 2.** Bei einer Klage auf die Zustimmung des Wohnungsmieters zur Erhöhung der Miete nach §§ 558 ff. BGB ist zunächst I anwendbar. Jedoch benennt *V 1 Hs. 1* als eine beim Wohnraum gegenüber § 9 ZPO vorrangige Spezialvorschrift den Wert grundsätzlich mit dem Jahresbetrag der jetzt zusätzlich geforderten Miete, BGH WuM 2007, 32; OLG Saarbrücken WuM 1998, 234; AG München WuM 2014, 437. Man kann darin sogar etwas kühn einen allgemeinen Rechtsgedanken sehen, KG JurBüro 2006, 258. *V 2* lässt nur bei einer kürzeren restlichen Vertragsdauer einen entsprechend niedrigeren Betrag maßgebend sein, LG Berlin NJW-RR 1997, 652.
Den *Unterschiedsbetrag* zwischen dem bisherigen und dem geforderten höheren Mietzins berechnet man ausgehend von derjenigen Miete, die im Zeitpunkt der Klagerhebung galt, LG Köln JurBüro 1999, 305. Ihr muss man nach § 40 denjenigen Betrag gegenüberstellen, den der Vermieter bei der Klagerhebung oder später im Weg einer Klagerhöhung fordert und den der Mieter bis zu diesem jeweiligen Zeitpunkt nach → Rn. 19 nicht bezahlen will, aA LG Bremen WuM 1982, 131 (eine freiwillige teilweise Zahlung vor der Rechtshängigkeit könne den Streitwert mindern. Aber V stellt nur auf die zusätzliche Forderung ab). Was zur Miete gehört, bestimmt sich wie bei → Rn. 76 ff. Das alles gilt auch für den Rechtsmittelwert, LG Hannover MDR 1994, 1148.
- 36 Durch V ist der langjährige *Streit* zur Wertbemessung beim Wohnraum *überholt*. Vgl. im Übrigen → § 48 Anh. I § 3 ZPO Rn. 76 ff. „Mietverhältnis“.
V gilt aber *nur beim Wohnraum*. Das stellt schon der Wortlaut von V 1 klar. Beim Geschäftsraum gilt § 9 ZPO, → § 48 Anh. I § 3 ZPO Rn. 79, OLG Hamburg MDR 1990, 1024; OLG Schleswig SchlHA 1992, 180; Mümmler JurBüro 1984, 332. V gilt auch nicht bei der Erhöhung von Erbbauzins, Mümmler JurBüro 1980, 971, und nicht bei einer Pacht.
- 37 **9) Mängel der Mietsache, V 1 Hs. 2, V 2.** Der Anspruch des Mieters auf die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen, also auf eine Mangelbeseitigung, bemisst sich (jetzt) nach V 1 Hs. 2 grundsätzlich ebenso wie der Mieterhöhungsan-