

Angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen

RA Thomas Lutz, Karlsruhe

Deutscher Mietgerichtstag

11. / 12. September 2020

Dortmund

Angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen

I. Einführung

Die gesetzlichen Regelungen über die anwaltliche Gebührenabrechnung und die Ermittlung der Gegenstandswerte sind ein wiederkehrendes Diskussionsthema innerhalb der Rechtsanwaltschaft und insbesondere auch innerhalb des auf das (Wohnraum-)Mietrecht spezialisierten Fachkollegiums. In der jüngeren Vergangenheit drängte sich vermehrt die Frage auf, ob der ausschließlich – oder zumindest weitestgehend – auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierende Rechtsanwalt bei Anwendung der gegenwärtigen Gebührenregelungen des RVG noch auskömmlich wirtschaften kann.²

Die Problematik ist in ihrem Kern nicht auf das (wohnraum-)mietrechtliche Fachkollegium beschränkt. Vielmehr ist die Rechtsanwaltschaft seit der letzten Gebührenanhebung im Zuge der RVG-Reform von 2013³ generell von der positiven Wirtschaftsentwicklung sowie der allgemeinen Lohn- und Preisentwicklung der letzten Jahre abgehängt, soweit sie – wie die überwiegende Mehrheit – nach dem RVG abrechnet.⁴

Innerhalb des (wohnraum-)mietrechtlichen Fachkollegiums wird dieser Umstand allerdings noch durch fachspezifische Faktoren verstärkt. Insbesondere die fortschreitende Regulierung auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts durch den Gesetzgeber – zuletzt durch das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2018⁵ u.a. für den zuweilen hochpolitischen Bereich des Modernisierungsrechts – führt zu einer immer komplexer werdenden Rechtslage, die auch für den spezialisierten Rechtsanwalt mit einer permanent steigenden Arbeitsbelastung bei letztlich gleichbleibender Vergütung verbunden ist.

Der nachfolgende Vortrag möchte daher der eingangs aufgeworfenen Frage nachgehen, ob der (überwiegend) auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierende und nach dem

¹ Der Autor ist als Rechtsanwalt in Karlsruhe tätig. Er ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Fachanwalt für Familienrecht. In seinem Referat betreut er schwerpunktmäßig das Immobilienrecht, insbesondere das Wohn- und Gewerberaummietrecht sowie das Familienrecht. Zudem ist er langjähriger Vorstandsvorsitzender des Mietervereins Karlsruhe e.V.

² Es sei an dieser Stelle nur auf die intensive Diskussion auf der Mitgliederversammlung des Deutschen Mietgerichtstags 2018 hingewiesen.

³ Zweites Gesetz zur Modernisierung des Kostenrechts vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586).

⁴ Hierzu prägnant *Schäfer*, BRAK-Mitt. 2018, 117.

⁵ Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648).

RVG abrechnende Rechtsanwalt noch wirtschaftlich arbeiten kann, wenn er wohnraummietrechtliche Mandate ordentlich und gewissenhaft bearbeiten will. Hierzu sollen zunächst die gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben für die anwaltliche Gebührenabrechnung und die Ermittlung der Gegenstandswerte in Wohnraummietsachen umrissen werden (II.), sodann erfolgt eine vergleichende Betrachtung, bei der die Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen (III.) in Relation zur Anwaltsvergütung in anderen häufigen zivilrechtlichen Streitigkeiten gesetzt wird (IV.), bevor alternative Möglichkeiten zu den gegenwärtigen Regelungen erörtert werden (V.). Abschließend wird ein Fazit gezogen (VI.).

II. Gesetzlichen Vorgaben an die anwaltliche Gebührenabrechnung und die Ermittlung der Gegenstandswerte in Wohnraummietsachen

1. Maßgebliche Wertvorschriften

Das RVG kennt keine eigenen Wertvorschriften über Gegenstandswerte in Wohnraummietsachen. Sowohl für das gerichtliche als auch das außergerichtliche Verfahren verweist § 23 Abs. 1 RVG auf die für die Bemessung des Gebührenstreitwerts geltenden Wertvorschriften des GKG.⁶ Dieses enthält mit § 41 GKG eine Wertvorschrift, welche die Bemessung des Gebührenstreitwerts für eine begrenzte Auswahl von Streitgegenständen in Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnissen regelt.

Ferner bestimmt § 48 Abs. 1 S. 1 GKG, dass für die Bemessung des Gebührenstreitwerts in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten die §§ 3–9 ZPO gelten, soweit das GKG in seinen sonstigen Wertvorschriften keine anderen Bestimmungen enthält. Die vorstehend genannten Wertvorschriften der ZPO sind in Wohnraummietsachen daher subsidiär zur Bemessung des Gebührenstreitwerts heranzuziehen, soweit nicht § 41 GKG einschlägig ist.⁷ Eine speziell für Miet- und Pachtverhältnisse geltende Regelung findet sich hierbei nur in § 8 ZPO. Diese Wertvorschrift regelt aber nur den Streit über das Bestehen oder die Dauer eines Mietverhältnisses. Relevanz hat sie daher nur für den Zuständigkeitsstreitwert, da für den Gebührenstreitwert § 41 GKG vorrangig anwendbar ist.⁸ Wertvorschriften, die für die Bemessung der Gebührenstreitwerte in Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsangelegenheiten von Bedeutung sind, finden sich mithin in § 41 GKG sowie in den §§ 3–9 ZPO.

⁶ Vgl. *Mayer/Kroiß*, RVG, 7. Aufl. 2018, § 23 Rn. 1; BeckOK RVG/*Sommerfeldt*, 48. Ed. 1.3.2020, § 23 Rn. 1.

⁷ Vgl. *Binz/Dörndorfer/Zimmermann*, GKG, 4. Aufl. 2019, § 48 Rn. 2.

⁸ Siehe BGH, Beschl. v. 22.2.2006 - XII ZR 134/03, NZM 2016, 378.

2. Die zentrale Regelung des § 23 Abs. 1 RVG i.V.m. § 41 GKG

a) Regelungsinhalt

Die im Jahr 2004 durch das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz (KostRMOG)⁹ eingeführte und speziell auf Miet-, Pacht- oder ähnliche Nutzungsverhältnisse zugeschnittene Vorschrift des § 41 GKG regelt die Bemessung des Gebührenstreitwerts für bestimmte Arten von Streitgegenständen, nämlich

- Streitigkeiten über das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses (Abs. 1),
- Streitigkeiten, bei denen wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt wird (Abs. 2),
- Streitigkeiten über Ansprüche auf Erhöhung der Miete für Wohnraum (Abs. 5),
- Streitigkeiten über Ansprüche des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen (Abs. 5),
- Streitigkeiten über Ansprüche des Vermieters auf Duldung einer Durchführung von Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen (Abs. 5).

b) Sinn und Zweck der Regelung

Aus sozialpolitischen Gründen begrenzt § 41 GKG den Gebührenstreitwert im Vergleich zu §§ 8, 9 ZPO auf den Jahresbetrag des maßgeblichen Entgelts bzw. des geforderten höheren Entgelts.¹⁰ Die Norm ist über § 23 Abs. 1 S. 1 RVG auch für den Rechtsanwaltsgebührenwert maßgebend. Durch die Begrenzung des Gebührenstreitwerts auf einen Höchstbetrag, der den Jahresbetrag des streitigen Entgelts nicht übersteigen darf, soll gewährleistet werden, dass ein Mieter nicht durch hohe Gerichts- bzw. Rechtsanwaltsgebühren davon abgehalten wird, einen Mietrechtsstreit zu führen,¹¹ etwa wenn sich der Gebührenstreitwert stattdessen

⁹ Gesetz zur Modernisierung des Kostenrechts vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

¹⁰ Siehe BGH, Beschl. v. 14.6.2016 – VIII ZR 43/15, NZM 2016, 890 (891); OLG Karlsruhe, Beschl. v. 20.9.2013 – 10 W 18/13, BeckRS 2013, 19361; KG, Beschl. v. 25.09.2014 – 8 W 67/14 BeckRS 2014, 21212; *Rohn* in: Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 2a; *Kurpat* in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Aufl. 2017, § 41 GKG Rn. 1.

¹¹ So etwa KG, Beschl. v. 25.9.2014 – 8 W 67/14, BeckRS 2014, 21212; *Kurpat* in: Schneider/Volpert/Fölsch § 41 GKG Rn. 1; siehe auch BT-Drs. 15/1971, 154.

nach den zu erwartenden – und regelmäßig deutlich höheren – Kosten einer Mangelbeseitigungsmaßnahme richten würde.¹²

c) Kritik

Es ist jedoch fraglich, ob dieses sozialpolitisch motivierte Korrektiv zur Wahrung des Rechtsschutzzugangs in Wohnraummietsachen zwingend notwendig ist. Die Rechtsinstitute der Beratungs- und Prozesskostenhilfe gewährleisten grds. bereits einen Rechtsschutzzugang auch für wenig zahlungskräftige Mieterschichten, welche die Kosten der Prozessführung nicht selbst aufbringen können.

Anders als bei der Beratungs- und Prozesskostenhilfe – welche eine Bedürftigkeit des Rechtssuchenden voraussetzen – kommen bei der Begrenzung des Gebührenstreitwerts gemäß § 41 GKG jedoch alle Rechtssuchen in den Genuss dieses Korrektivs, mithin auch zahlungskräftige Mieterschichten, bei denen es dieses sozialpolitisch begründeten Korrektivs nicht bedarf. Unter diesem Aspekt erscheinen Sinn und Zweck der Regelung des § 41 GKG fraglich.

Zudem ist im kontradiktorischen Zivilprozess der Streitgegenstand für die beteiligten Parteien stets derselbe und somit auch die sich danach bemessenden Kosten. In den Genuss der Begrenzung des Gebührenstreitwerts gemäß § 41 GKG kommt somit auch die Vermieterseite, was bereits im Falle der zahlreichen Kleinvermieter sozialpolitisch nicht erforderlich sein dürfte, da es in aller Regel nicht an einer entsprechenden Zahlungskraftigkeit für adäquaten Rechtsschutz mangeln wird. Erst recht besteht ein solches Erfordernis nicht bei den börsennotierten Großvermietern. Auch unter diesem Aspekt betrachtet erscheinen Sinn und Zweck der Regelung fraglich.

In den Genuss der Begrenzung des Gebührenstreitwerts gemäß § 41 GKG kommen somit neben dem wenig zahlungskräftigen Mieter, dessen Privilegierung bei der Kostenlast im Ansatz noch nachvollzogen werden kann, mithin grds. auch zahlreiche Gruppen, bei denen es dieses sozialpolitischen Korrektivs nicht bedarf.

¹² So bereits BGH, Beschl. v. 2.11.2005 – XII ZR 137/05, NZM 2006, 138 (139); jüngst OLG Rostock, Beschl. v. 20.11.2019 – 3 W 44/19 NZM 2020, 504.

III. **Gebührenabrechnung und Gegenstandswerte in häufig vorkommenden wohnraummietrechtlichen Streitigkeiten**

All dies wäre für den auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierenden Rechtsanwalt noch vertretbar, wenn der Anwendungsbereich des § 41 GKG einen unwesentlichen Teil der wohnraummietrechtlichen Mandate betreffen würde. Dies ist aber nicht der Fall; die Anwendung des § 41 GKG ist die Regel und nicht die Ausnahme, wie der nachfolgende Überblick über die in der anwaltlichen Praxis wichtigsten Streitgegenstände im Wohnraummietrecht – Betriebskosten, Mängel und Modernisierung – zeigt:

1. Betriebskosten

Die Betriebskosten sind erfahrungsgemäß der häufigste Gegenstand wohnraummietrechtlicher Streitigkeiten. Die Streitwertbegrenzung des § 41 GKG hat hier besonderer Relevanz, da die der Bemessung des Gebührenstreitwerts zu Grunde liegenden Beträge oftmals bereits nicht besonders hoch sind und sich die Regelung des § 41 GKG dann nochmals gebührenreduzierend auswirkt, während der Arbeitsaufwand, der insb. bei der ordnungsgemäßen Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung erforderlich ist, mitunter recht hoch ausfallen kann.

a) Forderung

Bei der Forderung von Betriebskosten ist für den Gebührenstreitwert allein die Höhe des geltend gemachten Betrages maßgeblich. § 41 GKG findet keine Anwendung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Zahlung abgerechneter Betriebskosten oder eine nicht gezahlte Pauschale gefordert wird. Oftmals handelt es sich um geringfügige Beträge, die selten über den dreistelligen Bereich hinausragen. Die Vergütung des Rechtsanwalts fällt entsprechend niedrig aus, auch wenn § 41 GKG keine Anwendung findet.

b) Betriebskostenerhöhung

Bei Streitigkeiten um eine Betriebskostenerhöhung wird in aller Regel gem. § 41 Abs. 5 GKG der Jahresbetrag der Erhöhung als maßgeblicher Gebührenstreitwert herangezogen, im Falle

einer positiven Feststellungsklage mit einem vorzunehmenden Abschlag von 20 %, unabhängig davon, ob es sich um eine Pauschale oder um Vorauszahlungen handelt.¹³

Dies ist kritisch zu sehen. Der Regelung des § 41 Abs. 1 S. 2 GKG ist zu entnehmen, dass Betriebskosten nur dann als Bestandteil der Miete anzusehen sein sollen, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden. Im Umkehrschluss sind abzurechnende Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mithin nicht als Bestandteil der Miete anzusehen. Dies hat zur Folge, dass Raum für die Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG lediglich bei Streitigkeiten um die Erhöhung einer Betriebskostenpauschale verbleibt, während bei Streitigkeiten um die Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen richtigerweise § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. §§ 3, 9 ZPO anzuwenden sind. Maßgeblicher Gebührenstreitwert ist in diesem Fall der 3,5-fache Jahresbetrag der Erhöhung.

c) Rechnungslegung

Bei Ansprüchen des Mieters auf Rechnungslegung über geleistete Betriebskostenvorauszahlungen (Betriebskostenabrechnung) ist der Gebührenstreitwert mit einem Bruchteil des zu erwarteten Zahlungsanspruchs anzusetzen,¹⁴ der in der Regel zwischen 1/3 und 1/4 liegt.¹⁵

Wenn sich das Interesse auf Abrechnungslegung beschränkt, also keine Zahlungsklage beabsichtigt ist, ist der Gegenstandswert hingegen allein nach dem Zeit- und Sachaufwand für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung zu bemessen.¹⁶

d) Belegeinsicht

Begehrt der Mieter Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Belege, ist der Gebührenstreitwert ebenfalls nach § 3 ZPO zu bestimmen. Aufgrund der Vergleichbarkeit mit einem Auskunftsanspruch ist auch hier der Gebührenstreitwert mit einem Bruchteil des zu erwarteten Zahlungsanspruchs anzusetzen.¹⁷

¹³ Siehe etwa LG Itzehoe, Urt. v. 14.1.2011 - 9 S 22/10, BeckRS 2011, 3424; ebenso *Rohn* in: Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 32; *Kurpat* in: Schneider/Volpert/Fölsch, § 41 GKG Rn. 20; a.A. LG Berlin, Beschl. v. 13.4.2010 - 67 T 21/10, BeckRS 2010, 9317 (für Anwendung der §§ 3, 9 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 GKG).

¹⁴ Ebenso *Kurpat* in: Schneider/Volpert/Fölsch, § 41 GKG Rn. 20.

¹⁵ Siehe etwa AG Witten, Urt. v. 14.2.2002 - 2 C 427/01, BeckRS 2002, 08171 (1/4); LG Frankfurt a.M., Beschl. v. 14.11.2000 - 2-17 T 12/00, NZM 2000, 759 (1/3).

¹⁶ So LG Oldenburg, Urt. v. 26.4.2016 - 16 S 593/15, LSK 2016, 107596.

¹⁷ Ebenso *Kurpat* in: Schneider/Volpert/Fölsch, § 41 GKG Rn. 20.

Insoweit ist das klägerische Interesse an der Rückzahlung möglicher Überzahlungen maßgeblich. Dieses liegt jedoch niedriger als bei einer auf Abrechnung gerichteten Klage, da die Einsichtnahme regelmäßig nur der Überprüfung einer bereits erfolgten Abrechnung dient, so dass von 1/10 bis zu 1/5 auszugehen ist.¹⁸

e) Prüfung einer Betriebskostenabrechnung

Bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung handelt es sich um ein Beratungsmandat und nicht um eine Geschäftstätigkeit, da der Rechtsanwalt nicht nach außen hin tätig wird.¹⁹ Gesetzliche Gebühren, die sich nach dem Gegenstandswert bemessen, existieren für eine anwaltliche Beratung nicht. Vielmehr soll der Rechtsanwalt gem. § 34 Abs. 1 S. 1 RVG auf eine Gebührenvereinbarung hinwirken.

Im Wohnraummietrecht – und insbesondere bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung – ist dies jedoch in aller Regel eine Utopie. Soweit die Mandantschaft rechtsschutzversichert ist, besteht die Rechtsschutzversicherung zumeist auf einer Abrechnung nach dem RVG und dieses sieht in § 34 Abs. 1 S. 3 RVG für eine Beratung eine Gebührenbegrenzung auf max. 250,00 EUR bzw. für ein erstes Beratungsgespräch auf max. 190,00 EUR, sofern – was regelmäßig der Fall sein wird – eine Verbraucherangelegenheit vorliegt. Ist die Mandantschaft nicht rechtsschutzversichert, lässt erfahrungsgemäß ihre finanzielle Situation den Abschluss einer Gebührenvereinbarung nicht zu.

Faktisch ist der auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierende Rechtsanwalt hinsichtlich seiner Vergütung somit auf die vorstehenden Summen beschränkt, auch wenn die vollständige Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung mitunter eine umfangreiche und zeitintensive Tätigkeit darstellen kann. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine Betriebskostenabrechnung allgemein überprüft werden soll, da dann jede einzelne Kostenposition nachvollzogen und ggf. auch berechnet werden muss. Oftmals wird dann ein unwirtschaftliches Mandat vorliegen.

Soweit die Tätigkeit des Rechtsanwalts nach dem Gegenstandswert abzurechnen ist, etwa, weil dies gem. § 34 Abs. 1 S. 2 RVG i.V.m. § 612 Abs. 2 BGB der Üblichkeit entspricht, bemisst sich der Gegenstandswert gem. §§ 23 Abs. 1 RVG, 48 Abs. GKG, 3 ZPO nach 1/3 der Gesamtabrechnungssumme, wenn die Betriebskostenabrechnung insgesamt überprüft werden soll. Sollen nur konkret beanstandete Einzelpositionen der Betriebskostenabrechnung überprüft

¹⁸ So LG Köln, Beschl. v. 10.3.1997 – 12 T 20/97, WuM 1997, 447.

¹⁹ Vgl. *Fölsch*, Kosten und Streitwerte in Mietsachen, NZM 2016, 500 (503).

werden, so ist der Wert dieser Einzelpositionen maßgeblich, wenn er ein Drittel der Gesamtabrechnungssumme übersteigt. Das gleiche gilt für den Fall, dass die vom Vermieter geforderte Nachzahlung überprüft werden soll und diese höher ist als 1/3 der Gesamtabrechnungssumme.²⁰

Auch hieraus folgt für den auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierende Rechtsanwalt regelmäßig ein niedriger Gegenstandwert, der seiner mitunter umfangreichen und zeitintensiven Tätigkeit nicht gerecht wird.

Zudem gelangt man bei dieser Regelung bisweilen zu dem paradoxen Ergebnis, dass der Rechtsanwalt für die Überprüfung einer einzelnen beanstandeten Kostenposition eine höhere Vergütung bekommt, als für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung insgesamt, bei der er eine Vielzahl von Einzelpositionen zu überprüfen hat.

Richtigerweise sollte daher stets die Summe der zu überprüfenden Kostenpositionen bzw. die Gesamtabrechnungssumme, falls die Rechnung insgesamt überprüft werden soll, zur Bemessung des Gegenstandswertes herangezogen werden. Die entgegenstehende Ansicht des *LG Hamburg*²¹ vermag im Ergebnis nicht zu überzeugen. Sie verkennt, dass bei einer Vielzahl von fehlerhaften Kostenpositionen, die der Mieter nicht konkret beanstandet hat, das wirtschaftliche Interesse des Mieters an der Überprüfung regelmäßig ein Drittel der Gesamtabrechnungssumme übersteigen kann. Die Gesamtabrechnungssumme stellt insoweit das maximal mögliche wirtschaftliche Interesse dar. Schließlich wird das Mandanteninteresse bei einer vollumfänglichen Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung darin liegen, das Maximum an Kostenreduktion zu erreichen und schließlich beschäftigt sich der Anwalt infolgedessen auch mit sämtlichen Kostenpositionen.

2. Mängel

In der anwaltlichen Praxis machen Streitigkeiten über Mängel der Mietsache – nach Erfahrung des Verfassers – den zweithäufigsten Gegenstand der wohnraummietrechtlichen Streitigkeiten aus.

²⁰ So *LG Hamburg*, Urt. v. 9.10.2009 - 306 S 98/08, BeckRS 2009, 28481; ausführlich hierzu *Fölsch*, NZM 2016, 500 (503 f.); a.A. *Rohn* in: Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 43 f. (Summe der zu prüfenden Kostenpositionen bzw. Nachforderung ohne Abschlag).

²¹ Siehe Fn. 19.

a) Mängelbeseitigung

Bezüglich des Gebührenstreitwerts des Anspruchs des Mieters auf Beseitigung von Mängeln hat der Gesetzgeber Klarheit durch § 41 Abs. 5 GKG geschaffen. Maßgeblich ist der Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung, die der Mangel rechtfertigt.²²

Vor Einführung des § 41 GKG durch das KostRMOG hatte sich bezüglich des Anspruchs auf Mängelbeseitigung in Rspr. und Lit. keine einheitliche Meinung gebildet. Einigkeit bestand lediglich darüber, dass sich der Gebührenstreitwert für einen Mängelbeseitigungsanspruch gem. § 3 ZPO nach dem Interesse an der Wiederherstellung des vollen Nutzungswerts des Mietobjekts richten soll.²³ Überwiegend folgte die Rspr. hieraus, dass sich der Gebührenstreitwert – wie die heutige gesetzliche Regelung – an der Minderungsquote zu orientieren habe, die der Mangel rechtfertigt, wobei teilweise vom 36-fachen, teilweise vom 42-fachen Minderungsbetrag ausgegangen wurde.²⁴

Hierdurch war in aller Regel eine angemessene Anwaltsvergütung gewährleistet. Heute ist dies aufgrund der Streitwertbegrenzung allenfalls nur noch bei besonders gravierenden Mängeln der Fall, die einen entsprechend hohen Minderungsbetrag rechtfertigen.

Eine Mängelbeseitigungsklage kann mitunter ein langwieriges Verfahren sein, dass für den Rechtsanwalt – insb. in dem Fall, dass im Wege der Klagehäufung die Beseitigung mehrerer verschiedener Mängel geltend gemacht wird – unter Umständen mehrere Beweisaufnahmen und die Auseinandersetzung mit verschiedenen Sachverständigengutachten abverlangt, so dass auch hier eine zeitintensive Tätigkeit des Rechtsanwalts vorliegt.

b) Vorschuss für Mängelbeseitigung

Hier ist der Gebührenstreitwert nach den allgemeinen Bestimmungen gem. § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO zu bemessen, sodass der verlangte Zahlbetrag maßgeblich ist. Die Regelung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG ist nicht, auch nicht analog, einschlägig.²⁵

²² Siehe LG Münster, Beschl. v. 22.10.2009 – 5 T 720/09, BeckRS 2010, 17601; LG Berlin, Beschl. v. 13.6.2002 – 61 T 9/02, NZM 2003, 20; Binz/*Dörndorfer*/Zimmermann, GKG, 4. Aufl. 2019, § 41 Rn. 17; BeckOK KostR/*Schindler*, 30. Ed. 1.6.2020, § 41 GKG Rn. 49; *Rohn* in Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 36.

²³ Vgl. hierzu Bub/*Treier*/*Fischer*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, VIII Rn. 239.

²⁴ Für Minderungsquote und 36-fachen Betrag: LG Stendal, Urt. v. 5.11.1993 – 22 T 87/93, WuM 1994, 70; LG Aachen, Beschl. v. 7.3.1996 – 7 T 40/96, NJW-RR 1996, 777; für 42-fachen Betrag: OLG Hamburg, Beschl. v. 27.6.1995 – 4 W 26/95, WuM 1995, 595 (mit ausführlicher Darstellung des damaligen Streitstands).

²⁵ Siehe LG Berlin, Beschl. v. 14.8.2012 – 63 T 121/12, GE 2012, 1381; LG Bonn, Beschl. v. 18.2.2008 – 6 T 396/07, ZMR 2009, 38; *Kurpat* in Schneider/Volpert/Fölsch, § 41 GKG Rn. 37.

Das *LG Berlin* hat seine früher abweichende Auffassung – Begrenzung auf den Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung gem. § 41 Abs. 5 S. 1 Alt. 2 GKG analog – zwischenzeitlich aufgegeben.²⁶ Insoweit wird in der Rspr. nunmehr einheitlich vertreten, dass der Gebührenstreitwert nach dem Zahlbetrag und nicht nach dem Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung zu bemessen ist.

Dies ist begrüßenswert, da hierdurch der Ausnahmecharakter der Regelung des § 41 GKG erhalten bleibt. Letztlich ist jede Abkehr von der Begrenzung auf den Jahresbetrag ein richtiger Schritt hin zu einer angemessenen Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen. Dies gilt auch für den konkreten Fall der Vorschussforderung für die Mängelbeseitigung, da die Mängelbeseitigungskosten wohl regelmäßig über dem 12-fachen Betrag einer angemessenen Mietminderung liegen werden.

c) Ersatz von Aufwendungen

Begehrt der Mieter die Erstattung von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln, bemisst sich der Gebührenstreitwert – wie bei der Vorschussforderung für die Mängelbeseitigung – nach dem verlangten Zahlbetrag.²⁷

d) Minderung

Bei der Minderung ist danach zu unterscheiden, ob die infolge der Minderung überzahlte Miete zurückgefordert wird oder der Mieter die Feststellung begehrt, dass er infolge eines Mangels zur Minderung berechtigt ist.

Beim Rückzahlungsanspruch bemisst sich der Gebührenstreitwert gem. § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO nach dem geltend gemachten Zahlungsbetrag.

Bei der Feststellung, ob ein Mieter zur Minderung berechtigt ist, bemisst sich der Gebührenstreitwert hingegen nach § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. §§ 3, 9 ZPO, sodass der 3,5-fache Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung maßgeblich ist. Die früher von Teilen der Rspr. und Lit. vertretene Auffassung, wonach § 41 Abs. 5 S. 1 GKG analog angewandt werden sollte, ist mittlerweile obsolet, da der BGH sich klar für eine Anwendung der allgemeinen Regelung des § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. §§ 3, 9 ZPO ausgesprochen hat.²⁸

²⁶ Zur früher abweichenden Auffassung siehe *LG Berlin*, Beschl. v. 18.11.2011 – 63 T 157/11, *NJW* 2012, 693.

²⁷ Siehe *Rohn* in Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 36.

²⁸ Siehe BGH, Beschl. v. 14.6.2016 – VIII ZR 43/15, *NJW-RR* 2017, 204 m.w.N. zum einstigen Streitstand.

Der anwaltsfreundliche Beschluss des BGH vom 14.6.2016 wendet sich mit klaren Worten gegen eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG. Bemerkenswert ist hierbei, dass der BGH sich im Wesentlichen von rechtsdogmatischen Erwägungen leiten lässt und insoweit betont, dass *„jede negative Feststellungsklage nach gefestigter Rechtsprechung das Gegenstück zur auf die gleiche Forderung gerichteten Zahlungsklage ist“*, weshalb für eine andere Behandlung der negativen Feststellungsklage im Vergleich zur Zahlungsklage kein Grund bestehe.²⁹ Demgegenüber erachtet der BGH die § 41 GKG zu Grunde liegenden sozialen Erwägungen des Gesetzgebers nicht für verallgemeinerungsfähig, sodass eine Begrenzung des Gebührenstreitwert auf den Jahresbetrag über die in § 41 GKG normierten Tatbestände hinaus nicht geboten sei.³⁰

Der Beschluss des BGH zeigt anschaulich auf, dass in der Vergangenheit – unter Berufung auf die sozialpolitischen Erwägungen des Gesetzgebers – oftmals allzu vorschnell eine analoge Anwendung des § 41 GKG angenommen wurde, die letztlich nicht gerechtfertigt ist. Insoweit trägt der Beschluss entscheiden dazu bei, dass der Ausnahmecharakter des § 41 GKG erhalten bleibt.

3. Modernisierung

a) Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Bei Ansprüchen auf Duldung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bemisst sich der Gebührenstreitwert gem. § 41 Abs. 5 GKG nach dem Jahresbetrag der möglichen Mieterhöhung bzw. der entsprechend möglichen Mietminderung.

Nach einer neueren Rspr. soll bei Klagen des Vermieters auf Duldung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen für die Bemessung des Gebührenstreitwertes nicht nur auf den Jahresbetrag der möglichen Mieterhöhung abzustellen sein, die das vom Mieter zu entrichtende (Netto-)Grundentgelt betrifft, sondern es sollen – sofern der Vermieter nach Durchführung der Maßnahmen auch die modernisierungsbedingte Erhöhung oder Neueinführung von Nebenkostenvorauszahlungen beabsichtigt – die darauf voraussichtlich entfallenden Beträge ebenfalls zu berücksichtigen sein.³¹ Auch wenn diese Auffassung aus Sicht des Rechtsanwalts wünschenswert ist, dürfte sie im Ergebnis nicht richtig sein, da § 41 Abs. 1 S. 2 GKG

²⁹ Siehe BGH, Beschl. v. 14.6.2016 – VIII ZR 43/15, NJW-RR 2017, 204 (206).

³⁰ Siehe BGH, Beschl. v. 14.6.2016 – VIII ZR 43/15, NJW-RR 2017, 204 (205 f.).

³¹ Siehe LG Berlin, Beschl. v. 28.6.2018 – 67 S 373/15, NZM 2018, 94; zustimmend Binz/Dörndorfer/Zimmermann, § 41 GKG Rn. 18.

der Rechtsgedanke zu entnehmen ist, dass abzurechnende Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht als Bestandteil der Miete anzusehen sein sollen.

Vor Einführung des § 41 GKG herrschte in Rspr. und Lit. die Meinung vor, dass der Gebührenstreitwert nach § 3 ZPO zu schätzen sei. Da das Interesse des Vermieters an der Modernisierung in der Regel über die bloße Erzielung eines höheren Mietzinses hinausgeht, setzte die früher h.M. bei einem Anspruch auf Duldung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen das 3-fache des Jahresbetrages der zu erwartenden Mieterhöhung an. Demgegenüber ging eine Mindermeinung in der Rspr. davon aus, dass der Jahresbetrag der zu erwartenden Mieterhöhung maßgeblich sei.

Auch insoweit hat die Einführung des § 41 GKG die Vergütungssituation des Rechtsanwalts verschlechtert. Gerade bei der Tätigkeit des Rechtsanwalts im Hinblick auf die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme wird aber zumeist eine ganz erhebliche und umfangreiche Überprüfungstätigkeit vorausgesetzt.

b) Modernisierungsmieterhöhung

Begehrt der Vermieter im Wege der Leistungsklage die Zustimmung des Mieters zu einer Modernisierungsmieterhöhung, bemisst sich der Gebührenstreitwert gem. § 41 Abs. 5 S. 1 GKG nach dem Jahresbetrag der möglichen Mieterhöhung.³²

Soweit der Vermieter die Feststellung begehrt, dass der Mieter zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet ist, bemisst sich der Gebührenstreitwert nicht gem. § 41 Abs. 5 S. 1 GKG, sondern gem. § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. §§ 3, 9 ZPO nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Erhöhung abzüglich des für positive Feststellungsklagen üblicherweise vorzunehmenden Abschlages von 20 %.³³

Anderes gilt wiederum für den Gebührenstreitwert einer gegen eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung gerichteten negativen Feststellungsklage. Hier wird teilweise in der Rspr. der Gebührenstreitwert ebenfalls gem. § 41 Abs. 5 S. 1 GKG auf den Jahresbetrag der möglichen Mieterhöhung begrenzt.³⁴ Nach diesseitiger Auffassung ist dies nicht richtig. Auch

³² Siehe LG Berlin, Beschl. v. 17.7.2012 – 63 T 109/12, NZM, 233.

³³ So KG, Beschl. v. 16.7.2009 – 22 W 76/08, NZM 2010, 514; ebenso BeckOK Streitwert/*Winkler*, 32. Ed. 1.1.2019, Mietrecht – Mieterhöhung Rn. 3; a.A. *Rohn* in Mayer/Kroiß, Anh. I 1 Rn. 31.

³⁴ Siehe KG, Beschl. v. 25.9.2014 – 8 W 67/14, BeckRS 2014, 21212.

hier müsste, wie der BGH bereits bzgl. der negativen Feststellungsklage des Mieters auf Bestehen einer Mietminderung wegen Mängeln festgehalten hat, der 3,5-fache Jahresbetrag als Streitwert zugrunde gelegt werden.³⁵

Im Ergebnis bestünde somit auch hier die Möglichkeit in puncto angemessener Anwaltsvergütung nachzubessern und die Ausnahmegvorschrift des § 41 GKG nicht auf Sachverhalte auszudehnen bei denen dies nicht geboten ist.

4. Mieterhöhung

Das vorstehend zur Modernisierungsmieterhöhung gesagte gilt ebenso für andere Mieterhöhungsbegehren, etwa solche gem. § 558 ff. BGB. Bei Mieterhöhungsbegehren bemisst sich der Jahresbetrag oftmals nur aus einem niedrigen Erhöhungsbetrag, sodass der Gebührenstreitwert nicht hoch ausfällt.

Jedoch liegt regelmäßig eine umfangreiche und zeitintensive Tätigkeit vor, dies vor allem in den Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht anhand eines Mietspiegels ermittelt werden kann. Eine angemessene Anwaltsvergütung liegt daher allenfalls bei einfach zu ermittelnden bzw. offenkundig begründeten Mieterhöhungsbegehren vor, die keiner aufwendigen Nachprüfung bedürfen.

5. Kündigung / Räumung und Herausgabe

Sowohl bei Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung als auch bei der Räumung infolge der Kündigung ist gem. § 41 Abs. 1, Abs. 2 GKG ist jeweils der Jahresbetrag der Nettomiete maßgeblich.³⁶

Da sich der Jahresbetrag nach der Nettomiete – mithin einem relativ hohen Betrag – bemisst, scheint auf den ersten Blick ein lukrativer Streitwert vorzuliegen. Dies täuscht aber, da etwa bei den oft vorkommenden und besonders umstrittenen Eigenbedarfskündigungen oder bei einem Sozialwiderspruch in der Mehrheit der Fälle eine langwierige Beweisaufnahme erforderlich ist.

³⁵ Hierzu BGH, Beschl. v. 20.4.2005 – XII ZR 248/04, NZM 2005, 519; LG Hamburg, Beschl. v. 31.3.2009 – 316 T 21/09, NZM 2010, 515.

³⁶ Siehe etwa BGH, Urt. v. 14.3.2007 – VIII ZR 184/06, NJW 2007, 2050.

IV. Die durchschnittliche Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen im Vergleich zu anderen häufigen zivilrechtlichen Streitigkeiten

1. Allgemeines

Der vom Statistischen Bundesamt bundesweit ermittelte durchschnittliche Gebührenstreitwert für Streitigkeiten vor den Amtsgerichten lag nach den letzten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2018 bei 1.883,00 EUR.³⁷ Hieraus ergibt sich folgende Gebührenrechnung:

<u>Gegenstandswert: 1.883,00 EUR</u>	
1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	195,00 EUR
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	180,00 EUR
Zwischensumme der Gebührenpositionen	375,00 EUR
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	20,00 EUR
Zwischensumme netto	395,00 EUR
16 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG	63,20 EUR
<u>Gesamtbetrag</u>	<u>458,20 EUR</u>

Durchschnittlich verbleibt dem Rechtsanwalt damit in einem Zivilprozess vor dem Amtsgericht, der keine gebührenerhöhenden Besonderheiten aufweist, eine Nettovergütung in Höhe von 395,00 EUR.

2. Wohnraummietrecht (insb. Räumung und Herausgabe)

Der Großteil der Streitigkeiten auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts betrifft bekanntlich seit jeher die Betriebskosten und deren Abrechnung sowie das Vorhandensein von Mängeln. In den vergangenen Jahren sind auch die – gegenwärtig im besonderen Fokus der Gesellschaft stehenden – Modernisierungsmaßnahmen und die hierauf basierenden Mieterhöhungen vermehrt Gegenstand von Streitigkeiten im Wohnraummietverhältnis.

Den vorgenannten Streitgegenständen ist – wie vorstehend aufgezeigt wurde – gemein, dass ihr Gebührenstreitwert oftmals gem. § 41 Abs. 5 GKG auf den Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung bzw. der möglichen Mietminderung begrenzt ist oder gem. § 3 ZPO der Gebührenstreitwert nur nach einem Bruchteil der zugrundeliegenden Forderung zu bemessen ist. Dies führt regelmäßig zu einem geringen Gebührenstreitwert.

³⁷ Siehe hierzu ausführlich Statistisches Bundesamt (Destatis), Rechtspflege Zivilgerichte 2018 (Fachserie 10 Reihe 2.1) vom 20.9.2019, dort S. 26; online abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Justiz-Rechtspflege/Publikationen/Downloads-Gerichte/zivilgerichte-2100210187004.pdf?__blob=publicationFile.

Als Einführung in die Problematik soll folgendes Beispiel eines durchschnittlichen Rechtsstreits wegen Mängelbeseitigung dienen:

Nach den neuesten verfügbaren Erhebungen des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2018 liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland bei 94,7 m²;³⁸ als durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete wurden 6,90 EUR pro m² ermittelt.³⁹ Hieraus lässt sich eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 653,43 EUR errechnen.

Begehrt ein solcher Durchschnittsmieter nun – als typische Streitigkeit – die Beseitigung vorhandener Mängel an der Mietsache, so liegt eine realistische Mietminderungsquote erfahrungsgemäß in der Regel im Bereich zwischen 10–20 %, nur in seltenen Ausnahmefällen darüber. Bei Anwendung des § 41 Abs. 5 GVG ergibt dies bei einer Mietminderungsquote von 15 % einen Gebührenstreitwert und damit Gegenstandswert von 1.176,17 EUR, sodass sich folgende Gebührenberechnung ergibt:

Gegenstandswert: 1.176,17 EUR

1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	149,50 EUR
<u>1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG</u>	<u>138,00 EUR</u>
Zwischensumme der Gebührenpositionen	287,50 EUR
<u>Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG</u>	<u>20,00 EUR</u>
Zwischensumme netto	307,50 EUR
<u>16 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG</u>	<u>49,20 EUR</u>
<u>Gesamtbetrag</u>	<u>356,70 EUR</u>

Durchschnittlich verbleibt dem Rechtsanwalt damit in einem Mängelbeseitigungsprozess in Wohnraummietsachen eine Nettovergütung in Höhe von 307,50 EUR. Diese Werte liegen deutlich unter den ermittelten durchschnittlichen Werten für sonstige Streitigkeiten vor den Amtsgerichten.

Noch deutlicher wird die Diskrepanz der Streitwerte im Wohnraummietrecht zu sonstigen Streitwerten, wenn man sich die Streitwerte anderer gehäuft auftretender Streitigkeiten, denen der durchschnittliche Bundesbürger in seinem Alltag begegnet, betrachtet.

³⁸ Siehe Statistisches Bundesamt (Destatis), Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnfläche und Baujahr 2018, Stand 26.5.2020; online abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohngebaeuden-nach-wohnflaeche.html>.

³⁹ Siehe Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1.10.2019; online abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html.

3. Verkehrsrecht (insb. Unfallschadensregulierung)

Die durchschnittliche Schadenshöhe eines Kfz-Unfalls liegt nach der Statistik der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) bei 3.593,00 EUR.⁴⁰ Der übliche Streitwert einer Kfz-Unfallschadensregulierung dürfte somit mehr als doppelt so hoch wie der übliche Streitwert in Wohnraummietsachen liegen. Hieraus ergibt sich folgende Gebührenrechnung:

<u>Gegenstandswert: 3.593,00 EUR</u>	
1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	327,60 EUR
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	302,40 EUR
Zwischensumme der Gebührenpositionen	630,00 EUR
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	20,00 EUR
Zwischensumme netto	650,00 EUR
16 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG	104,00 EUR
<u>Gesamtbetrag</u>	<u>754,00 EUR</u>

Durchschnittlich verbleibt dem Rechtsanwalt damit bei einer Kfz-Unfallschadensregulierung eine Nettovergütung in Höhe von 650,00 EUR, mithin mehr als doppelt so viel wie im durchschnittlichen Mängelbeseitigungsprozess. In ihrem wesentlichen Kern und dem erforderlichen Tätigkeitsaufwand sind die Geltendmachung des Mängelbeseitigungsanspruchs und die Kfz-Unfallschadensregulierung aber durchaus vergleichbar. Bei beiden ist regelmäßig das Vorhandensein einer Substanzbeeinträchtigung an einer Sache zu beweisen; das hierfür ursächliche Ereignis kann im Normalfall nicht Sachverständigengutachten und ggf. weitere Beweisaufnahme ermittelt werden. Insoweit erscheint angesichts des gleichartigen Verfahrensablaufs die festgestellte Differenz der Streitwerte von über 100 % nicht gerechtfertigt.

4. Arbeitsrecht (insb. Kündigungsschutz)

Noch deutlicher wird die Diskrepanz, wenn man die Gebührenstreitwert bei Kündigung des Mietverhältnisses im Vergleich zur Kündigung des Arbeitsverhältnisses betrachtet. Gemäß § 42 Abs. 2 S. 1 GKG bemisst sich der Streitwert einer Kündigungsschutzklage regelmäßig nach dem 3-fachen Betrag des zuletzt gezahlten monatlichen Bruttoentgelts. Über § 23 Abs. 1 RVG ist auch § 42 Abs. 2 Satz 1 GKG für die Bemessung der Rechtsanwaltsgebühren heranzuziehen.⁴¹ Die Norm begrenzt ebenfalls aufgrund sozialpolitischer Erwägungen

⁴⁰ Siehe Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Jahresgemeinschaftsstatistik über den Schadenverlauf in der Kraftfahrzeug-Haftpflichtversicherung 2018, dort S. 10; online abrufbar unter: https://www.bafin.de/DE/PublikationenDaten/Statistiken/statistiken_node.html.

⁴¹ Siehe Binz/Dörndorfer/Zimmermann, § 42 GKG Rn. 1.

den Streit- bzw. Gegenstandswert und damit die Kosten sowohl des gerichtlichen als auch außergerichtlichen Verfahrens.⁴²

Bei einem durchschnittlichen Bruttoentgelt von 3.994,00 EUR⁴³ für das Jahr 2019 kommt man folglich auf einen durchschnittlichen Gebührenstreitwert von ca. 11.982,00 EUR. Bei der soeben ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmiete von monatlich 653,43 EUR beträgt der nach § 41 Abs. 2 GKG maßgebliche Jahresbetrag 7.841,16 EUR. Somit ergeben sich folgende Gebührenrechnungen:

Gegenstandswert: 11.982,00 EUR

1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	785,20 EUR
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	724,80 EUR
Zwischensumme der Gebührenpositionen	1.510,00 EUR
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	20,00 EUR
Zwischensumme netto	1.530,00 EUR
16 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG	244,80 EUR
Gesamtbetrag	1.774,80 EUR

Gegenstandswert: 7.841,16 EUR

1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	592,80 EUR
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	547,20 EUR
Zwischensumme der Gebührenpositionen	1.140,00 EUR
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	20,00 EUR
Zwischensumme netto	1.160,00 EUR
16 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG	185,60 EUR
Gesamtbetrag	1.345,60 EUR

Die dem Rechtsanwalt verbleibende Nettovergütung ist mithin auch im Bereich des Arbeitsrechts signifikant höher als Wohnraummietrecht. Auch dies scheint bei den hier betrachteten beiden Streitgegenständen nicht gerechtfertigt, da letztlich beide Kündigungen einen ähnlich tiefen Einschnitt in die Lebensführung bedeuten können.

Vergleicht man weiter die gegenwärtig angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt mit der – trotz der Corona-Krise – nach wie vor guten Lage auf dem Arbeitsmarkt, so mag man sogar fast zu dem Ergebnis gelangen, dass der Verlust der Wohnung und die dadurch drohende

⁴² Vgl. LAG Düsseldorf BeckRS 2016, 110943 Rn. 29; LAG Baden-Württemberg BeckRS 2014, 65949; Hofmann-Hoeppe/Kurpat/Köpf/Schäfer in: Schneider/Volpert/Fölsch, § 42 GKG Rn. 33; Binz/Dörndorfer/Zimmermann § 42 GKG Rn. 1.

⁴³ Siehe Statistisches Bundesamt (Destatis), Verdienste 2019; online abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Verdienstunterschiede/verdienste-branchen.html>.

Obdachlosigkeit im Vergleich zur drohenden Arbeitslosigkeit bei Kündigung des Arbeitsverhältnisses die existenzrelevanteren Ereignisse sind. Auch besteht bei Arbeitslosigkeit nach einer Kündigung ohne Weiteres ein Anspruch auf staatliche Unterstützung in Form von Arbeitslosengeld I, während bei Obdachlosigkeit nach einer Wohnungskündigung – insb. in Ballungsräumen – eine neue und bezahlbare Wohnung erst einmal gefunden werden muss.

Infolgedessen sollte die anwaltliche Interessenwahrnehmung in derartigen Sachen zumindest gleichwertig vergütet werden. Tatsächlich liegt aber die durchschnittliche Rechtsanwaltsvergütung in Arbeitsrechtssachen deutlich über der durchschnittlichen Vergütung in Wohnraummietrechtssachen.

5. Ergebnis

Es bleibt damit festzuhalten, dass die anwaltliche Interessenwahrnehmung in Wohnraummietrechtssachen im Durchschnitt wesentlich geringer vergütet wird als die Interessenwahrnehmung in anderen zivilrechtlichen Angelegenheiten mit vergleichbarem Arbeitsaufwand.

Soweit es das Arbeitsrecht betrifft, liegen der dortigen Begrenzung des Gebührenstreitwerts die gleichen sozialpolitischen Erwägungen zugrunde. Allerdings fällt bei einer Kündigungsschutzklage die Begrenzung des Gebührenstreitwert im Vergleich zur Klage auf Räumung und Herausgabe nicht allzu sehr ins Gewicht, da die Bemessungsgrundlage in aller Regel betragsmäßig weit höher liegt.

V. Alternative Möglichkeiten zu den gegenwärtigen Regelungen

Es stellt sich letztlich die Frage, welche alternativen Möglichkeiten zu den gegenwärtigen Regelungen bestehen. Aufgrund der Langwierigkeit eines die maßgeblichen Wertvorschriften ändernden Gesetzgebungsverfahrens stellt sich in einem ersten Schritt die Frage, welche kurzfristigen Lösungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Gewährleistung einer angemessenen Anwaltsvergütung bestehen.

1. Restriktive Handhabung des § 41 GKG

Kurzfristig vermag eine restriktive Handhabung des § 41 GKG in jenen Fällen Abhilfe zu schaffen, in denen eine Begrenzung des Gebührenstreitwerts weder rechtsdogmatisch geboten ist

noch vom Gesetzgeber gewollt war. Es betrifft insbesondere Streitigkeiten um eine Betriebskostenerhöhung, soweit Vorauszahlungen geschuldet sind, sowie die gegen eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung gerichtete (negative) Feststellungsklage des Mieters, da in diesen Fällen § 41 GKG richtigerweise nicht anwendbar ist.

Erfreulicherweise hat der BGH zu der ähnlich gelagerten und lang umstrittenen Frage, ob bei der Klage des Mieters auf Feststellung, dass ein Recht zur Mietminderung besteht, die Regelung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG anwendbar ist, in der Vergangenheit eine anwaltsfreundliche Position eingenommen. Es bleibt zu hoffen, dass er diese Linie fortsetzt.

Insoweit hat der BGH zwar entschieden, dass die Vorschrift bzgl. anderer Sachverhalte grundsätzlich analogiefähig ist.⁴⁴ Soweit der BGH in seinem zeitlich nachfolgenden Beschluss vom 14.6.2016 aber ausgeführt hat, dass *„aus diesen [sozialpolitischen] Erwägungen des Gesetzgebers [...] nicht mit hinreichender Klarheit ein Regelungsplan dahingehend hervor[geht], er habe den Wert von Streitigkeiten wegen Mietmängeln oder über die Höhe der Miete aus sozialpolitischen Gründen stets auf den streitigen Jahresbetrag beschränken wollen“*, lässt dies wohl nunmehr eine gewisse Skepsis bzgl. einer analogen Anwendung auf andere Sachverhalte erkennen.⁴⁵ Dies kann aus Sicht der auf dem Wohnraummietrecht praktizierenden Rechtsanwaltschaft nur begrüßt werden.

2. Heranziehung angemessener Bruchteile im Rahmen des § 3 ZPO

Soweit das wirtschaftliche Interesse des Mieters nur einen Bruchteil der zu Grunde liegenden Forderung beträgt, wie etwa häufig im Bereich der Betriebskosten, so sind diese Bruchteile mitunter recht willkürlich festgelegt und werden daher von den Gerichten auch mitunter in unterschiedlicher Höhe angesetzt. Je höher diese Bruchteile angesetzt werden, desto eher gelangt man auch zu einer angemessenen Anwaltsvergütung.

3. Neufassung der maßgeblichen Wertvorschriften

Mittelfristig kann eine angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen aber nur durch eine Neufassung der maßgeblichen Gebührevorschriften erreicht werden. Hierzu gehört insb. die Abschaffung der in § 41 GKG enthaltenen Begrenzung des Gebührenstreitwerts auf den Jahresbetrag der jeweiligen Bezugswerte.

⁴⁴ Siehe BGH, Beschl. v. 2.11.2005 - XII ZR 137/05, NJW-RR 2006, 378 (379).

⁴⁵ Siehe BGH, Beschl. v. 14.6.2016 - VIII ZR 43/15, NJW-RR 2017, 204 (205 f.).

a) Grundsätzliche Abkehr von der Begrenzung auf den Jahresbetrag

Die Notwendigkeit der mit dem KostRMOG im Jahre 2004 eingeführte Regelungen des § 41 GKG sollte grundsätzlich überdacht werden. Die der Norm zu Grunde liegenden sozialen Erwägungen können zwar grundsätzlich nachvollzogen werden, sind aber im Ergebnis nicht erforderlich. Insbesondere führen die Regelungen des § 41 GKG dazu, dass auch solche Schichten privilegiert werden, welche diese Privilegierung nicht notwendig haben – und dies zu Lasten der Rechtsanwaltschaft.

Sofern durch diese Regelungen auch für Mieter in prekären Lebensverhältnissen ein Rechtsschutzzugang gewährleistet werden soll, kann dies auch auf andere Art und Weise erreicht werden. So werden etwa bereits jetzt die Mitgliedsbeiträge für Mieterorganisationen – die regelmäßig eine Mietrechtsschutzversicherung enthalten – von der Bundesagentur für Arbeit als Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen. Hierdurch werden letztlich nur jene Schichten privilegiert, welche diese Privilegierung tatsächlich benötigen. Bei Bestehen einer Mietrechtsschutzversicherung sollte ein adäquater Rechtsschutzzugang in aller Regel in ausreichendem Maße gewährleistet sein.

Soweit dann bei Wegfall des § 41 GKG der Gebührenstreitwert in mietrechtlichen Angelegenheiten ausschließlich nach den §§ 3-9 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 GKG berechnet wird, dürfte eine angemessene Anwaltsvergütung gewährleistet sein. Dies gilt insb. soweit dann – anstatt der bisherigen Begrenzung auf den Jahresbetrag – gemäß § 9 ZPO der 3,5-fache Jahresbetrag heranzuziehen ist.

b) Einführung von Betragsrahmengebühren für ausgewählte Streitigkeiten

Eine Abkehr von den Regelungen des § 41 GKG löst aber freilich nicht die Problematik, dass die Rechtsanwaltstätigkeit in Wohnraummietsachen aufgrund einer teilweise fehlerhaften Relation zwischen dem Zeitaufwand bei der Mandatsbearbeitung und der Rechtsanwaltsvergütung unwirtschaftlich ist.

Dies betrifft insbesondere Fälle, bei denen ein geringer Gegenstandswert nicht aus der Begrenzung des Gebührenstreitwerts gemäß § 41 GKG resultiert, sondern vielmehr in der Natur der Sache bedingt ist. Insbesondere Streitigkeiten um Betriebskosten bzw. geringfügige Wohnungsmängel haben naturgemäß nur einen sehr niedrigen Streitwert, der oftmals in der niedrigsten Gebührenstufe anzusiedeln ist. Dennoch bringen derartige Mandate zuweilen einen erheblichen Arbeitsaufwand mit sich.

Hier könnte durch die Einführung von Betragsrahmengebühren für ausgewählte Streitigkeiten für eine angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen gesorgt werden. Der Rechtsanwalt würde in diesem Fall – etwa für die Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung – je nach Anzahl der zu überprüfenden Kostenpositionen eine feste Betragsrahmengebühr erhalten, deren Höhe sich nicht nach einem Gegenstandswert bemisst.

Ein derartiges Gebührensystem hätte für alle Beteiligte Vorteile. Der auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts praktizierende Rechtsanwalt würde für seine Tätigkeit angemessen vergütet werden, auch wenn es sich um Kleinmandate handelt. In diesem Fall würde aller Voraussicht nach auch die Bereitschaft steigen, derartige Mandate anzunehmen. Ein adäquater Rechtsschutzzugang wird hierdurch in erhöhtem Maße gewährleistet.

Auch kann der Rechtsuchende sich in diesem Fall der fachlichen Kompetenz seines Rechtsanwalts sicher sein, da das Wohnraummietrecht auch wieder für Rechtsanwälte interessant wird, die sich bisher lukrativeren Rechtsgebieten und Fachanwaltschaften zugewandt haben und dies auch konnten, während das Wohnraummietrecht gegenwärtig – gerade von einer Vielzahl an Einzelanwälten – mehr aus wirtschaftlicher Notwendigkeit denn aus juristischer Passion heraus praktiziert wird.

Es ist wohl nicht von Hand zu weisen, dass damit auch ein Absinken der juristischen Beratungs- und Vertretungsqualität bei wohnraummietrechtlichen Streitigkeiten einhergeht, wenn derartige Mandate – aufgrund ihrer Unwirtschaftlichkeit – entweder nur „nebenher“ bearbeitet werden oder aber von Rechtsanwälten, die hierzu aus wirtschaftlicher Notwendigkeit gezwungen sind. Hieran kann gesamtgesellschaftlich kein Interesse bestehen.

VI. Fazit

Eine angemessene Rechtsanwaltsvergütung auch auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts ist somit nicht nur im wirtschaftlichen Interesse des Rechtsanwalts, sondern vielmehr im Interesse aller Prozessbeteiligten, insb. auch der Mandantschaft.

Letztlich gefährdet es die Qualität der anwaltlichen Beratung im Wohnraummietrecht, wenn Rechtsanwälte außerhalb der – in der Regel auf Basis einer lukrativen Stundenhonorarvereinbarung abrechnenden – großen Wirtschaftskanzleien bei Anwendung der Gebührensätze

des RVG nicht mehr wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie wohnraummietrechtliche Mandate ordentlich bearbeiten wollen. Eine qualitativ hochwertige und interessengerechte Beratung und Vertretung der Bevölkerung auch in wohnraummietrechtlichen Mandaten wäre in diesem Fall nicht mehr gewährleistet.

Eine angemessene Rechtsanwaltsvergütung auch bei Anwendung der Gebührensätze des RVG garantiert demgegenüber nachhaltig eine fachlich hohe Qualität des auf das Wohnraummietrecht spezialisierten Fachkollegiums. Sofern eine angemessene Rechtsanwaltsvergütung auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts zukünftig nicht gewährleistet wird, besteht die Gefahr, dass das zunehmend komplexer werdende Wohnraummietrecht in nicht allzu ferner Zukunft nur noch von solchen Rechtsanwälten bearbeitet wird, die hierzu aufgrund Ihrer individuellen Verhältnisse gezwungen sind. Ein beträchtlicher Teil der Rechtsanwaltschaft würde sich wohl lukrativeren Rechtsgebieten zuwenden, die es – wie vorstehend gezeigt – durchaus auch im Bereich der Alltagsmandate gibt.

Um dem entgegenzuwirken und eine qualitativ hochwertige Beratung und Vertretung der Bevölkerung auch in wohnraummietrechtlichen Streitigkeiten auf Dauer zu sichern, ist die Gewährleistung einer angemessenen Rechtsanwaltsvergütung unabdingbar.

Kurzfristig vermag eine restriktive Handhabung der Regelungen des § 41 GKG sowie der Bruchteilsbegrenzungen durch die Rspr. die dringend erforderliche Abhilfe schaffen. Langfristig führt aber kein Weg an einer Änderung der einschlägigen Kostennormen durch den Gesetzgeber vorbei. Insbesondere ist die Abschaffung der Begrenzung des Streitwerts auf den Jahresbetrag in § 41 GKG geboten, da sozialpolitisch nicht erforderlich. Es bleibt abzuwarten, ob seitens des Gesetzgebers eine entsprechende Handlungsbereitschaft besteht.

Es wird insoweit nicht verkannt, dass hier stets auch die sozialpolitische Komponente zu berücksichtigen ist. Der Rechtsgedanke des sozialen Mietrechts ist zu Recht eine wesentliche Errungenschaft des deutschen Sozialstaats. Es wäre aber verfehlt, unter Berufung auf angebliche sozialpolitische Notwendigkeiten, die Rechtsanwaltsvergütung im Bereich des Wohnraummietrechts gering zu halten, wenn dies letztlich zwangsläufig zu einem Absinken des Beratungs- und damit auch des Rechtsschutzniveaus für die Mieter führt.