

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 233/96

vom

26. Februar 1997

in Sachen

D [REDACTED] B [REDACTED] AG, vertreten durch den Vorstand, M [REDACTED]
straße [REDACTED], H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

1. Georg D [REDACTED],
2. Maria D [REDACTED],
3. Elvira B [REDACTED] - D [REDACTED],
4. Charlotte L [REDACTED] - D [REDACTED],

in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, B [REDACTED] Straße [REDACTED],
O [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte [REDACTED] & F [REDACTED],
A [REDACTED]-Straße [REDACTED] H [REDACTED] -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. Februar 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Gerber und Weber-Mo-necke

beschlossen:

Der Streitwert für die Revisionsinstanz wird auf 125.157 DM festgesetzt.

Gründe:

Das Landgericht hat durch Teilurteil den auf Räumung eines 15.405,73 qm großen Grundstücks gerichteten Klageantrag zu 1. und den auf Einsichtnahme in einen Untermietvertrag gerichteten Klageantrag zu 3. abgewiesen. Die Berufung der Klägerin gegen dieses Teilurteil ist erfolglos geblieben. Die Klägerin hat Revision eingelegt, dieses Rechtsmittel aber, bevor eine Begründung eingegangen ist, zurückgenommen.

Als Streitwert für den Räumungsanspruch ist der Jahresmietzins anzusetzen (§ 16 GKG). Zwar hat die Klägerin in der vorprozessualen Korrespondenz und in der Klageschrift geltend gemacht, der Jahresmietzins betrage 37,80 DM pro qm zuzüglich MWSt. Darauf kommt es jedoch nicht entscheidend an. Welcher Mietzins i.S. des § 16 GKG vertraglich vereinbart ist, ist nicht einseitig aus der Sicht einer Vertragspartei zu ermitteln, sondern nach einem objektiven Maßstab. Ob aus der Sicht des Vermieters ein höherer Mietzins ange-

messen ist und gefordert wird, ist ohne Bedeutung (Hil-
lach/Rohs, Handbuch des Streitwerts in bürgerlichen Strei-
tigkeiten, 9. Aufl. § 30 S. 165 m.N.). Jedenfalls dann,
wenn - wie im vorliegenden Fall - ein schriftlicher Miet-
vertrag besteht, der Regelungen über die Höhe des Mietzin-
ses enthält, sind diese Regelungen für die Bemessung des
Streitwerts einer Räumungsklage maßgebend, und zwar auch
dann, wenn eine Vertragspartei falsche Vorstellungen über
die Höhe der zu zahlenden Miete hat (BGH, Urteil vom 6. Ok-
tober 1959 - VIII ZR 96/59 - NJW 1959, 2164).

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, sie könne die
ortsübliche Miete verlangen und diese betrage 37,80 DM
pro qm im Jahr (zuzüglich MWSt). Das Berufungsgericht hat
demgegenüber zutreffend ausgeführt, nach dem schriftlichen
Mietvertrag betrage die Jahresmiete allenfalls 5,70 DM
pro qm (zuzüglich MWSt). Hinzuzurechnen sei lediglich ein
prozentualer Untermietzuschlag, der allerdings nicht der
Abschöpfung des Untermietzinses dienen, sondern nur einen
Ausgleich für höheren Verwaltungsaufwand und höhere Abnut-
zung darstellen solle. Der einschließlich Untermietzuschlag
geschuldete Mietzins ist dementsprechend auf 6,50 DM pro qm
und Jahr zu schätzen. Daraus ergibt sich für den Räumungs-
anspruch ein Streitwert von 115.157,82 DM (15.405,73 qm x
6,50 DM = 100.137,24 DM; zuzüglich MWSt).



Den Streitwert für den Antrag auf Vorlage des Untermietvertrages schätzt der Senat gemäß § 3 ZPO auf 10.000 DM.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Gerber

Weber-Monecke