

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 288/95

vom

10. September 1997

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. September 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

beschlossen:

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelferin des Klägers.

Streitwert 12.204 DM.

Gründe:

I.

Nach übereinstimmender Erledigungserklärung waren die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Nebenintervention gemäß §§ 91 a, 101 Abs. 1 ZPO den Beklagten aufzuerlegen, weil ihre Revision nach dem bisherigen Sach- und Streitstand im Ergebnis ohne Erfolg geblieben wäre.

Insoweit kann dahinstehen, ob die Streithelferin kraft Rechtsnachfolge oder Einsetzung staatliche Verwalterin des Grundstücks der Beklagten geworden ist, oder ob die staatliche Verwaltung im Zeitpunkt des Beitritts auf das Land Berlin übergegangen ist.

Die Streithelferin war jedenfalls, auch ohne staatliche Verwalterin zu sein, rechtlich in der Lage, einen die

Beklagten nach Beendigung der staatlichen Verwaltung bindenden Mietvertrag mit dem Kläger zu schließen.

Die dem Schutz des Mieters dienenden Bestimmungen der §§ 11 a Abs. 4, 16 Abs. 2 Satz 1, 17 Satz 1 VermG sind nämlich dahin auszulegen, daß der Eigentümer nach Beendigung der staatlichen Verwaltung auch an solche Mietverträge gebunden ist, die ein Dritter im Auftrag und mit Billigung des staatlichen Verwalters im eigenen Namen abgeschlossen hat und die dem Mieter infolgedessen bis zur Beendigung der staatlichen Verwaltung auch dem Eigentümer gegenüber ein Recht zum Besitz aus § 986 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative BGB gewährt haben (vgl. Schwerdtfeger Grundeigentum 1997, 1083, 1087 f; für den Restitutionsfall noch offen gelassen im - nicht veröffentlichten - Nichtannahmebeschluß des Senats vom 9. April 1997 - XII ZR 102/95 -).

Die zwischen den Parteien streitige Beauftragung der Streithelferin durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ergibt sich aus deren an alle Wohnungsbaugesellschaften im Ostteil Berlins gerichteten Schreiben vom 14. Mai 1991 (abgedruckt in Grundeigentum 1991, 554) und vom 27. Juni 1991 (zitiert bei Kinne/Scholz ZOV 1994, 96, 98), durch die klargestellt wurde, daß die diesen Wohnungsbaugesellschaften übertragenen Befugnisse auch den Abschluß von Mietverträgen über solche Gewerberäume umfassen, die der staatlichen Verwaltung unterliegen.

Der Berücksichtigung dieser in der Fachliteratur referierten Schreiben steht im Rahmen der Prüfung des Endergeb-



nisses nicht entgegen, daß das Schreiben vom 27. Juni 1991 bisher nicht in den Prozeß eingeführt worden ist und die Revision rügt, daß das Schreiben vom 14. Mai 1991, dessen wesentlichen Inhalt die Streithelferin durch Vorlage einer Pressemitteilung vom 17. Mai 1991 vorgetragen hatte, nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sei.

Soweit das Berufungsgericht den streitigen Mietvertrag ungeachtet der vorgesehenen Vertragsdauer und der vereinbarten Höhe des Mietzinses als wirksam angesehen hat, läßt diese Beurteilung keinen Rechtsfehler erkennen.

II.

Grundsätzlich wird der Streitwert nach übereinstimmender Erledigungserklärung durch den Betrag der bislang entstandenen Kosten des Rechtsstreits bestimmt (vgl. Thomas/Putzo, ZPO 20. Aufl. § 91 a Rdn. 57). Dies gilt indes nicht, wenn das Kosteninteresse - wie hier - den Wert der Hauptsache übersteigt (vgl. Zöllner/Herget, ZPO 20. Aufl. § 3 Rdn. 16 Stichwort Erledigung der Hauptsache). Denn nach übereinstimmender Erledigungserklärung ist der Streitwert auf das Kosteninteresse zu "begrenzen", weil sich das Interesse der Parteien auf die Kosten beschränkt (vgl. BGHZ

106, 359, 366). Er kann mithin nicht höher sein als der bis zur Erledigungserklärung maßgebliche Streitwert der Hauptsache.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Sprick

Weber-Monecke