



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 163/07

vom

30. Oktober 2007

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger sowie den Richter Dr. Koch

beschlossen:

In Abänderung des Beschlusses vom 19. September 2007 wird der Streitwert auf 26.389,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Der Streitwert für den Räumungsanspruch ist auf 19.800,00 € festzusetzen.
- 2 Im vorliegenden Fall wird wegen Beendigung eines Mietverhältnisses die Räumung eines Grundstücks verlangt, so dass gemäß § 41 Abs. 2 GKG das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend ist. Auszugehen ist von einer monatlichen Miete in Höhe von 1.650,00 €.
- 3 Die Parteien haben zwar in dem ab März 2004 geltenden Mietvertrag eine Miete in Höhe von 1.500,00 € vereinbart. Diese hat sich aber ab dem 1. März 2005 auf 1.650,00 € erhöht (GA I 19/22). Dieser Betrag ist zugrunde zu legen, weil der maßgebliche Jahresbetrag aus dem höchsten Entgelt zu errechnen ist, wenn das Entgelt aufgrund einer Staffelmiete in verschiedenen Zeiträumen verschieden hoch ist (BGH, Beschluss vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NZM 2005, 944, unter II 2 b bb).

4                    Dabei ist es unerheblich, dass in diesem Betrag auch Nebenkosten enthalten sind. Nach § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG umfasst das Entgelt neben dem Nettogrundentgelt auch Nebenkosten, wenn diese als Pauschale vereinbart und nicht gesondert abgerechnet werden. Diese Vorschrift findet auch bei der Ermittlung des Räumungsstreitwerts Anwendung, da für die Bestimmung des Entgelts in § 41 Abs. 2 GKG auf Absatz 1 verwiesen wird (Mock/N. Schneider, AnwK RVG, 3. Aufl., Anhang II Rdnr. 26; Meyer, Kommentar zum GKG, 6. Aufl., § 41 Rdnr. 14). Eine dementsprechende pauschale Abgeltung der Nebenkosten ist nach dem Mietvertrag gegeben.

II.

5                    Der Wert für den Zahlungsantrag bestimmt sich nach dem Betrag der geltend gemachten rückständigen Mietzinsen in Höhe von 6.589,00 € (GA II 368).

Ball

Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Koch

Vorinstanzen:

AG Tostedt, Entscheidung vom 27.10.2006 - 3 C 265/04 -

LG Stade, Entscheidung vom 25.04.2007 - 5 S 96/06 -