

Oberlandesgericht Stuttgart

Beschluss

§§ 33 RVG, 41, 42, 45 GKG

1. Der Streitwert einer Räumungsklage bemisst sich nicht nach dem wirtschaftlichen Schaden, der dem Kläger durch die Aufrechterhaltung des Vertrages entstünde, sondern nach dem Jahresmietwert (Miet-) Wert, nämlich nach dem Wert der Leistung, von der der Kläger freigestellt werden will.

2. Ausgleichszahlungen für die vorzeitige Räumung eines Mietobjekts führen weder zur Erhöhung des Streitwerts noch zu einem Vergleichsmehrwert, soweit sie den Charakter einer Gegenleistung haben. Gegenstandswert eines Vergleichs ist, worüber und nicht worauf sich die Parteien verständigt haben.

3. Das Titulierungsinteresse für eine Zahlungsverpflichtung, die nicht im Streit ist, ist beim Vergleichsmehrwert mit einem Bruchteil des Zahlbetrags zu berücksichtigen.

4. Dass die Parteien einen Streit über einen befristeten Vertrag dadurch lösen, dass sie eine Vereinbarung mit längerer Laufzeit schließen, führt in den Fällen der Kostenprivilegierung nach §§ 41, 42 GKG grundsätzlich nicht zu einem Vergleichsmehrwert.

5. Eine Wertfestsetzung nach § 33 RVG für die Anwaltsgebühren kommt im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht, da § 32 RVG vorher Berücksichtigung findet.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 2. März 2011, Az. 5 U 137/10

Tenor:

1. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 70.971,60 EUR festgesetzt und der Mehrwert des Vergleichs auf 626.370,79 EUR.

2. Der Antrag des Beklagtenvertreters auf Wertfestsetzung gem. § 33 Abs. 1 RVG wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Durch Urteil vom 21.07.2010 hat das Landgericht Stuttgart die Räumungsklage der Klägerin abgewiesen, mit der sie die Herausgabe der an die Beklagten vermieteten Gewerberäume fordert, um das Gebäude abreißen und auf dem Ganzen, in der Stuttgarter Innenstadt gelegenen Areal, ein großflächiges neues Wohn- und Geschäftszentrum errichten zu können, das sog. -Quartier S. Stattdessen hat das Landgericht dem zweiten Hilfsantrag der Klägerin stattgegeben und festgestellt, dass das Mietverhältnis zum 31.12.2014 ende. Mit der Berufung hat die Klägerin ihren Antrag auf sofortige Räumung weiterverfolgt,

während die Beklagte mit der Anschlussberufung eine vollständige Klagabweisung erstrebt hat. Sie steht auf dem Standpunkt, der Mietvertrag laufe bei Wahrnehmung einer ihr zustehenden Option noch bis Ende 2019.

Die Parteien handelten außergerichtlich einen umfangreichen Vergleich aus, den sie am 14.02.2011 vor dem Senat protokollierten. Der Vergleich sieht u.a. eine Räumung zum Ende des laufenden Monats unter Verzicht auf Vollstreckungsschutz, eine Einmalzahlung an die Beklagte in Höhe von 993.650 EUR, einen Interims- und einen Nachfolgemietvertrag im zu errichtenden Einkaufscenter, Übernahme der Umzugskosten, Rückzahlung der letzten beiden Mietzahlungen und Erledigung eines in I. Instanz anhängigen anderweitigen Streits vor (LG Stuttgart 18 O 329/10).

Strittig ist die Bemessung des Streitwerts zur Festsetzung der Gebühren nach § 63 Abs. 2 GKG. Mit Schriftsatz vom 17.02.2011 hat der Beklagtenvertreter (hilfsweise) beantragt, den Wert für die Bemessung der Rechtsanwaltsgebühren gem. § 33 RVG höher als den gerichtlichen Wert festzusetzen.

II.

1. Streitwert des Berufungsverfahrens

Der Streitwert des Berufungsverfahrens bemisst sich im vorliegenden Räumungsstreit nach der doppelten Jahresmiete der vermieteten Immobilie inkl. USt. Für die Berufung der Klägerin (Räumungsantrag) und für die Anschlussberufung der Beklagten (Angriff gegen die Feststellung der Mietzeit bis Ende 2014) gilt § 41 Abs. 1 bzw. 2 i.V.m. § 45 Abs. 2 GKG, wonach der Streitwert jeweils auf den Jahresmietwert begrenzt ist. Der klägerische Berufungs-Hilfsantrag bleibt gem. § 45 Abs. 3 GKG unberücksichtigt, weil in der II. Instanz darüber nicht zu entscheiden war.

a) Maßgeblich ist für die Räumungsklage nach dem Willen des Gesetzgebers in der Privilegierungsvorschrift des § 41 Abs. 2 GKG der Jahresmietwert und nicht das um ein Vielfaches höhere wirtschaftliche Interesse der Klägerin an der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags mit der Beklagten. Denn wie stets bemisst sich der Wert einer Klage, mit der die Abwicklung eines Vertragsverhältnisses angestrebt wird, nicht nach dem wirtschaftlichen Schaden, der dem Kläger durch die Aufrechterhaltung des Vertrages entstände, sondern nach dem Wert derjenigen Leistung, von der der Kläger infolge der Auflösung des Vertrages freigestellt werden will (statt vieler OLG Düsseldorf, B. v. 26.11.2009, 24 U 57/09, MDR 2010, 715, juris-Tz. 30 m.w.N). Im vorliegenden Räumungsprozess hat die Klägerin beantragt, den Besitz an der Mietsache zurückzuerhalten, um die Räume nicht bis zum Ende der nominellen Vertragslaufzeit der Beklagten überlassen zu müssen. Dieses Interesse ist wegen § 41 GKG nicht nach der Restlaufzeit des Vertrags, sondern nach der Jahreskaltmiete zu bestimmen. Auch das hinter der Räumungsklage stehende wirtschaftliche Interesse der Klägerin, das im vorliegenden Fall erheblich höher ist als eine Jahresmiete der Beklagten, ändert nach dem Willen des Gesetzgebers daran nichts.

b) Dass im vorliegenden Fall die Kündigung u.a. auf die Ausnahmerechtsprechung des Bundesgerichtshofs in ZMR 1996, 309 (Az. XII ZR 185/93) gestützt ist, wonach in besonders gelagerten Fällen ein Mietverhältnis wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gegen Ausgleichszahlung gekündigt werden kann, ändert nichts. Welcher Kündigungsgrund das Mietverhältnis beendet, spielt für den Streitwert des Räumungsprozesses keine Rolle. Die Kündigung ist nur Vorfrage für die Entscheidung über das Räumungsbegehren und hat auf den Streitwert keinen Einfluss (Schneider/Herget, 12. Aufl. Rn. 3704). Deswegen spielt es in diesem Zusammenhang auch keine Rolle, ob mehrere Kündigungen ausgesprochen wurden und ob der Beendigungsgrund tatsächlich besteht (Binz/Dörndorfer/Petzold/Zimmermann, 2. Aufl., § 41 GKG Rn. 9, 10; Hartmann, 40. Aufl., § 41 GKG Rn. 24).

Insbesondere die Ausgleichszahlung ist nicht Streitgegenstand des Räumungsbegehrens und wäre es auch dann nicht geworden, wenn das Landgericht die Beklagte zur sofortigen Räumung gegen Zahlung eines angemessenen Ausgleichs verurteilt hätte. Die Ausgleichszahlung wäre nur Gegenleistung für die Räumung und nach dem oben dargestellten Grundsatz kein Teil des Interesses der Klägerin (!) an der Auflösung des Vertrags. Das zeigt auch der Vergleich mit sonstigen Gegenleistungen, die für klageweise verfolgte Leistungen aufzubringen sind. Auch bei einer auf Überlassung des Kaufgegenstands gerichteten Klage beeinflusst die Höhe der Zug um Zug zu erbringenden Kaufpreiszahlung den Wert einer Klage grundsätzlich nicht (statt aller MünchKomm-ZPO/Wöstmann, 3. Aufl., § 6 Rn. 13 mit zahlreichen Nachweisen, insbes. auch OLG Stuttgart, B. v. 31.01.2002, 2 W 3/02, JurBüro 2002, 424).

2. Mehrwert des Vergleichs

Soweit der Vergleichsgegenstand den Wert des Verfahrensgegenstands übersteigt, ist gem. Nr. 1900 KV (Anl. 1 zu § 3 Abs. 2 GKG) ein Mehrwert des Vergleichs festzusetzen. Die von der Beklagtenseite veranlasste vertiefte Prüfung dieser Frage ergibt, dass der Mehrwert - anders als auf den ersten Blick auf der Hand zu liegen scheint - nicht mit dem Wert der von der Klägerin übernommenen Verpflichtungen identisch ist.

a) Einmalzahlung

aa) Ausgleichszahlungen für die vorzeitige Räumung eines Mietobjekts führen nicht zu einem Vergleichsmehrwert, soweit sie den Charakter einer Gegenleistung haben. Der Vergleichswert richtet sich nach einhelliger Auffassung in der einschlägigen Kommentarliteratur (entsprechend den oben dargestellten Grundsätzen zur Unbeachtlichkeit der Gegenleistung) allein nach dem Wert der verglichenen Ansprüche und nicht nach dem Wert der aus dem Vergleich geschuldeten Leistungen (Zöller/Herget, Streitwertkommentar, 12. Aufl. Rn. 3609 u. 3631; ders., ZPO, 28. Aufl., § 3 Rn. 16 -Vergleich; Thomas/Putzo/Hüßtege, ZPO, 31. Aufl., § 3 Rn. 57; MünchKomm-ZPO/Wöstmann, 3. Aufl., § 3 Rn. 127; Musielak/Heinrich, 7. Aufl., § 3 ZPO Rn. 32 -Prozessvergleich; Hartmann a.a.O. Ziff. 1900 GKG-VV Rn. 7; Meyer, 11. Aufl., § 41 GKG Rn. 12 u. Ziff. 1900 KV Rn. 146). Davon geht auch die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte aus, die formuliert, Gegenstandswert eines Vergleichs sei, worüber und nicht worauf sich die Parteien verständigten (OLG Düsseldorf, B. v. 11.05.2009, 24 W 16/09, WuM 2009, 543; OLG Düsseldorf, B. v. 09.06.2008, 24 W 17/08, NJW-RR 2008, 748; OLG Karlsruhe, B. v. 30.01.2008, 4 U 145/07, NJW-RR 2009, 444; OLG Düsseldorf, B. v. 12.04.2005, 24 U 66/04, JurBüro 2005, 479; OLG Saarbrücken, B. v. 06.09.2004, 4 W 232/04, MDR 2005, 179; OLG Frankfurt, B. v. 09.07.1985, 5 W 12/85, JurBüro 1985, 1857 mit zustimmender Anmerkung Mümmler; LG Stuttgart, B. v. 04.11.2008, 19 T 417/08, JurBüro 2009, 86 je m.w.N.). Unter das Worüber fallen nach dem oben Gesagten freilich nicht alle im Vergleich behandelten Leistungen, sondern nur Ansprüche der Vergleichsparteien, die durch die Einigung geregelt wurden.

bb) Von einer nicht zu berücksichtigenden Gegenleistung abzugrenzen sind vergleichsweise übernommene Zahlungen auf Ansprüche außerhalb des Prozessgegenstands, insbesondere auf Ersatz von Kündigungsschäden. Dazu gehören etwa Anwaltskosten zur Verteidigung gegen eine unberechtigte Kündigung, Einnahmeausfälle infolge einer kündigungsbedingt eingestellten Geschäftstätigkeit, Umzugskosten u.a.m. (Schneider/Herget, Streitwertkommentar a.a.O.; Meyer zu § 41 GKG und Ziff. 1900 KV je a.a.O.).

cc) Daneben kommt ein Vergleichsmehrwert unter dem Gesichtspunkt des Titulierungsinteresses in Betracht. Soweit freiwillig bezahlte Leistungen und unstrittige Positionen in einen Vergleich Eingang finden, wird teilweise vertreten, dass solche Elemente streitwertneutral seien (KG NJW 1969, 434; LAG Baden-Württemberg v. 07.07.1994, 8 Ta 42/94, JurBüro 1995, 248). Teilweise wird jedoch auch befürwortet, der Sache nach unstrittige Positionen in den Vergleichsmehrwert aufzunehmen (OLG Bamberg JurBüro 1989, 201; OLG Nürnberg JurBüro 1985, 1395; Mayer/Kroiß, RVG, 4. Aufl., Nr. 1000 VV

Rn. 39). Beide Auffassungen werden trotz richtiger Ansätze bei wirtschaftlicher Betrachtung der Fragestellung nicht voll gerecht. Vorzuziehen ist daher die vermittelnde Ansicht, dass der Umstand, dass ein Vollstreckungstitel geschaffen wird, für eine Zahlungsverpflichtung - die die Klägerin vorliegend zumindest dem Grund nach nicht ernsthaft in Frage gestellt hat - mit einem Bruchteil des Zahlbetrags zu berücksichtigen ist (KG, U. v. 05.01.2004, 12 U 157/02, KGR 2004, 309; OLG Bamberg, B. v. 10.02.1992, 7 WF 21/92, JurBüro 1992, 628; Zöller/Herget, Streitwertkommentar a.a.O. Rn. 5283 mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Die Höhe ist nach dieser Ansicht je nach Einzelfall zwischen 1/10 und der Hälfte des Zahlbetrags anzusetzen (Zöller/Herget a.a.O. Rn. 5282 mit Nachweisen).

dd) Die von der Klägerin versprochene Zahlung ist nicht schon deshalb Mehrwert des Vergleichs, weil sie nach Ziff. I.4 des Vergleichstexts -zum Ausgleich für entgangene und entgehende Einnahmen aufgrund vorzeitiger Beendigung des ... Mietvertrags dienen soll. Für die Festsetzung des Streitwerts ist nicht maßgeblich, wie die Parteien eine Zahlung bezeichnen, sondern wofür die Zahlung wirtschaftlich geleistet wird. Weil jedoch die Beklagte im Verfahren keinen Anlass hatte, etwaige Schadensersatzansprüche konkret darzutun, begegnet die erforderliche Abgrenzung vorliegend Schwierigkeiten.

Einerseits ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Beklagte wirtschaftliche Nachteile dadurch befürchtet, dass sie den aktuellen Mietvertrag aufgibt und sich während der Bauzeit des -Quartier So mit einer Übergangslösung zufrieden gibt, die zudem zu Unterbrechungen des Geschäftsbetriebs führt. Sicher ist auch, dass die Klägerin nach der oben dargestellten Ausnahmerechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Ausgleichszahlung in Höhe der wirtschaftlichen Nachteile der Beklagten hätte leisten müssen, wenn ihr ein Recht zur Kündigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage zugestanden worden wäre. Weil auf diese Ausgleichszahlung ein Anspruch bestanden hätte, hat der Vergleich einen Mehrwert in Höhe dieses Ausgleichs.

Andererseits spricht nach Aktenlage viel dafür, dass die Vergleichszahlung über die der Beklagten zwingend zustehenden Ansprüche hinausgeht, also zu einem guten wenn nicht zum überwiegenden Teil nicht Ausgleich für wirtschaftliche Nachteile, sondern Gegenleistung für die Zustimmung zur Beendigung des jetzigen Mietvertrags ist. Insofern kommt es nicht darauf an, ob die Beklagte sich je Ersatzansprüchen in Höhe der Vergleichssumme berührt hat, sondern darauf, in welcher Höhe eine Ungewissheit über solche Ersatzansprüche ernsthaft bestand, d.h. in welcher Größenordnung solche Ansprüche ernsthaft in Betracht gekommen wären (vgl. LAG Hamm, B. v. 27.07.2007, 6 Ta 357/07, zitiert nach juris, Tz. 44). Einiges spricht dafür, dass sich die Beklagte ihr Besitzrecht an den streitgegenständlichen Räumen und die juristische Unsicherheit über die Beendigungsmöglichkeiten ihres Mietvertrags von der in Zugzwang befindlichen Klägerin schlicht so teuer wie möglich hat abkaufen lassen. Das steht ihr selbstverständlich frei, führt aber nicht zu einem Vergleichsmehrwert in (voller) Höhe der Vergleichssumme.

Mit zu berücksichtigen ist dabei, dass die Beklagte über die Einmalzahlung hinaus übergangsweise Ersatzräume in direkter räumlicher Nähe zum bisherigen Standort gestellt bekommt, um die befürchtete Abwanderung von Patienten der umliegenden Arztpraxen zu verhindern, für die Bauzeit nur eine fast halbierte Miete entrichten muss und vor allem nach Fertigstellung des neuen Einkaufsareals neue, größere Geschäftsräume erhält. Hinzu kommen günstigere Laufzeitkonditionen der Mietverträge (Bindung der Klägerin bis zum Jahr 2034, aber Ausstiegsmöglichkeiten für die Beklagte).

Unter dem Gesichtspunkt des Titulierungsinteresses ist auch in Rechnung zu stellen, dass vorliegend an der Solvenz der Klägerin und insbesondere ihrer Bereitschaft zu rascher Zahlung kein Zweifel bestehen kann, so dass das so begründete Interesse der Beklagten an der Titulierung nur im ganz unteren Bereich bewertet werden kann.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Gesichtspunkte hält der Senat im Rahmen des ihm insoweit eingeräumten, pflichtgemäßen Schätzungsermessens (§§ 48 GKG, 3 ZPO; vgl. Schneider/Herget, Streitwertkommentar a.a.O. Rn. 1889 ff., 4817) es für angemessen

und interessengerecht, die Einmalzahlung der Klägerin mit der Hälfte ihres Werts in den Mehrwert des Vergleichs aufzunehmen, d.h. mit 496.825,- EUR.

b) Neue Mietverträge

aa) Unproblematisch gehen zwar die im Vergleich vereinbarten Folgemietverträge insoweit über den Gegenstand des Rechtsstreits hinaus, als das Besitzrecht der Beklagten auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt wird, die zudem eine längere Regelungsdauer (bis zum Jahr 2034) hat als der bisherige Mietvertrag (bis 2014 bzw. 2019). Ein Mehrwert im Sinn von Ziff. 1900 KV fällt aber nur insoweit an, als für die zusätzlichen Gegenstände ein höherer Streitwert gelten würde, wenn sie Prozessgegenstand gewesen wären.

Dass die Parteien einen Streit über einen befristeten Vertrag dadurch lösen, dass sie eine Vereinbarung mit längerer Laufzeit schließen, führt in den Fällen der Kostenprivilegierung nach §§ 41, 42 GKG grundsätzlich nicht zu einem Vergleichsmehrwert (OLG Düsseldorf, B. v. 09.06.2008, 24 W 17/08, NJW-RR 2008, 748; OLG Frankfurt, B. v. 10.10.1962, 6 W 457/62, JurBüro 1962, 685; Hartmann, Kostengesetze, 40. Aufl., Ziff. 1900 KV Rn. 8). Das folgt schon aus dem oben unter lit. 2a) aa) dargestellten und allgemein anerkannten Grundsatz, dass Gegenleistungen den Streitwert unberührt lassen. Dass die Klägerin zum Ausgleich dafür, ihren Widerstand gegen die Realisierung des Bauvorhabens der Klägerin aufzugeben, Mietverträge über eine deutlich längere Laufzeit erhalten hat, stellt daher wiederum bloße Gegenleistung für den freiwilligen Auszug dar und kann den Vergleichsmehrwert nicht erhöhen.

bb) Nicht maßgeblich für den Vergleichsmehrwert ist aus den oben dargestellten Gründen auch, dass im Vergleich neue Mietverträge vereinbart werden. Sie sind nur Ersatz bzw. Gegenleistung für den streitgegenständlichen Mietvertrag. Anders läge es, wenn mit dem Vergleich ein Anspruch der Beklagten auf Abschluss dieser Verträge hätte abgegolten werden sollen. Ein solcher Anspruch besteht jedoch nicht und ist von der Beklagten auch nie reklamiert worden. Der Vergleichstext enthält auch keinen Hinweis darauf, dass ein solcher Anspruch mit der Vereinbarung abgefunden sein solle. Vielmehr hat die Klägerin der Beklagten die neuen Mietverträge aus freien Stücken verschafft, um die Gesamteinigung herbeizuführen.

Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass selbst dann, wenn man in dem Vergleich eine Einigung über einen außerverfahrensgegenständlichen Anspruch auf Abschluss neuer Mietverträge sehen würde, der Vergleichswert keineswegs mit der Summe aller Mietzahlungen über den gesamten Zeitraum anzusetzen wäre, wie der Beklagtenvertreter unter Hinweis auf § 25 KostenO im Protokollierungstermin gemeint hat. Diese Vorschrift ist aufgrund der Verweisung in § 23 Abs. 3 S. 1 RVG nur subsidiär anwendbar, soweit nicht die gerichtlichen Wertvorschriften eingreifen oder eingreifen könnten (§ 23 Abs. 1 S. 1 bis 3 RVG). Bei der Bestimmung eines Vergleichsmehrwerts für ein gerichtliches Verfahren ist letzteres aber der Fall (BGH, JurBüro 1979, 1796; Meyer a.a.O. KV 1900 Rn. 147, 154; Binz/Dorndörfer/Petzold/Zimmermann a.a.O. Nr. 1900 KV Rn. 7). Der Streitwert in der vorliegenden gerichtlichen Angelegenheit bestimmt sich wegen der vorrangigen Verweisung in § 23 Abs. 1 S. 1 RVG nämlich nach §§ 48 GKG und §§ 3 ff. ZPO. Die gerichtlichen Wertvorschriften bewerten einen - hier freilich nicht geltend gemachten und daher nicht verglichenen - Anspruch auf Abschluss von Folgeverträgen zwar in der Tat nicht nach §§ 41 GKG, 8 ZPO, sondern nach § 3 ZPO (MünchKomm-ZPO/Wöstmann a.a.O. § 8 Rn. 23 u. § 3 Rn. 129; Binz/Dorndörfer/Petzold/Zimmermann a.a.O. § 41 GKG Rn. 5; Schneider/Herget, Streitwertkommentar a.a.O. Rn. 3582 u. 3797 f.; Musielak/Heinrich a.a.O. § 3 Rn. 23; Hartmann a.a.O. Anh. I § 48 GKG (§ 3 ZPO) Rn. 76; Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl. § 8 Rn. 5). Neben völlig freier Schätzung (z.B. auf den dreifachen Jahresmietwert; vgl. OLG Frankfurt, B. v. 10.10.1962 a.a.O.; bzw. auf einen nicht näher eingegrenzten Bruchteil, vgl. MünchKomm-ZPO/Wöstmann a.a.O.; ebenso OLG Hamburg, B. v. 23.04.1969, 4 W 20/69, MDR 1970, 33) könnte dabei auf die Wertung des § 9 ZPO zurückgegriffen werden, wonach der dreieinhalbfache Jahresmietwert ein Anhaltspunkt für das Interesse am Abschluss eines Mietvertrages darstellt (Schneider/Herget a.a.O. Rn. 3798; Stein/Jonas/Roth a.a.O.;

Prütting/Gehrlein/Gehle, § 8 ZPO Rn. 8). Diese Bewertung käme vorliegend in Betracht, insbesondere nachdem sich die Beklagte verschiedene Möglichkeiten zur einseitigen Kündigung der Folgemietverträge vorbehalten hat und nach allgemeinen statistischen Regeln unsicher erscheint, ob die neuen Mietverhältnisse tatsächlich bis zum Jahr 2034 durchgeführt werden.

dd) Gleichwohl hält es der Senat unter dem Gesichtspunkt des Titulierungsinteresses für sachgerecht, beim Vergleichsmehrwert nach Ziff. 1900 KV zu berücksichtigen, dass der gem. § 41 GKG berechnete Streitwert nach den neuen Verträgen höher ist als der verfahrensgegenständliche. Der als Anl. B zum Vergleich vom 14.02.2011 vereinbarte Mietvertrag über die neuen Apothekenräume im -Quartier So sieht eine Jahreskaltmiete (ohne Betriebskosten, aber inkl. USt.) von 97.960,80 EUR vor und jährliche Managementgebühren von 1.959,24 EUR, die ebenfalls als Gegenleistung für die Überlassung der Räume anzusehen sind. Der Streit über Bestehen und Dauer dieses Vertrags wäre daher nach § 41 Abs. 1 GKG mit 99.920,04 EUR zu bewerten. Der streitwertrelevante Mehrwert gegenüber dem derzeitigen Jahresmietwert (35.485,80 EUR) beträgt damit 64.434,24 EUR. Im Hinblick auf den Interims-Mietvertrag für den Zeitraum bis 2014 EUR ergibt sich kein weiterer Mehrwert, weil der Mietzins unter der derzeitigen Miete liegt.

c) Weitere Gegenstände des Vergleichs

aa) Unproblematisch zum Mehrwert rechnen die von der Klägerin im Untermietvertrag (Anl. A zur Vergleichsvereinbarung, dort § 1.3) übernommene Verpflichtung der Klägerin, die Umzugskosten zu tragen, weil insofern ein durch die Beendigung des Mietvertrags geschaffener Nachteil ausgeglichen wird. Diese belaufen sich gem. Anl. 3 zum Untermietvertrag auf 17.493,- EUR.

bb) Ebenso gehört - bei großzügiger Betrachtung - dazu die Mietzinsersetzung für Februar 2011 gem. Ziff. I.7 des Vergleichs in Höhe von 3.261,30 EUR, weil durch die Räumung in diesem Monat geschäftliche Nachteile entstehen. Für die Erstattung der Januarrente 2011 gilt diese Überlegung dagegen nicht, sondern diese gehört zu der insoweit nicht relevanten Gegenleistung für die freiwillige Räumung.

cc) Gesondert zu bewerten ist der Verzicht der Beklagten auf Räumungsschutz, weil es sich dabei um einen selbständigen und werthaltigen prozessualen Anspruch handelt (vgl. OLG Düsseldorf, B. v. 11.05.2009, a.a.O.; Schneider/Herget, Streitwertkommentar a.a.O. Rn. 3610 m.wN.). Er ist vorliegend mit drei Monatsmieten anzusetzen, mithin mit 8.871,45 EUR.

dd) Schließlich erhöht den Vergleichswert der Wert des weiteren Streitverfahrens beim LG Stuttgart unter Az. 18 O 329/10, das gem. Ziff. IV.2 des Vergleichs durch Klagrücknahme zu beenden ist. Die in diesem zweiten Verfahren geltend gemachten Mietminderungen sind nach ihrem Jahreswert in Ansatz zu bringen (OLG Düsseldorf, B. v. 11.05.2009, 24 W 16/09 a.a.O.), d.h. mit der Jahresmiete, weil die Beklagte auf null gemindert hat. Entgegen der als allgemeine Ansicht bezeichneten Auffassung von Meyer (a.a.O. Nr. 1900 KV Rn. 149 u. 154) ist der insoweit begründete Wert des vorliegenden Vergleichs nicht durch die im zweiten Rechtsstreit angefallenen Verfahrensgebühren abgegolten (Herget/Schneider, Streitwertkommentar a.a.O. Rn. 5732; Hartmann a.a.O. Nr. 1900 KV Rn. 13), sondern der Mehrwert steht dafür, dass die Parteien für die Ansprüche aus dem zweiten Verfahren eine Einigung gefunden haben. Er ersetzt die Vergleichsgebühr, die durch einen Vergleich im zweiten Verfahren angefallen wäre.

d) Der Mehrwert des Vergleichs setzt sich daher wie folgt zusammen:

Einmalzahlung, soweit nicht bloße Gegenleistung (hier: 50 %) 496.825,00 EUR Differenz der Jahresmiete zum Center-Mietvertrag (Titulierungsinteresse) 64.434,24 EUR Umzugskosten 17.493,00 EUR Rückzahlung Februarrente 20.113.261,30 EUR Verzicht auf

Räumungsschutz 8.871,45 EUR Verfahren LG Stuttgart 18 O 329/10: 35.485,80 EUR
Summe 626.370,79 EUR.

III.

a) Der vom Beklagtenvertreter im Schriftsatz vom 17.02.2011 im eigenen Namen gestellte Antrag auf Wertfestsetzung gem. § 33 RVG ist nicht begründet. Die subsidiäre Vorschrift des § 33 RVG ist nicht anwendbar, weil sich die Anwaltsgebühren gem. § 32 RVG nach dem Wert der Gerichtsgebühren richten. Weder liegt ein Fall vor, in dem das RVG besondere Wertvorschriften enthält (z.B. Nr. 3335 RVG-VV für das Prozesskostenhilfverfahren) noch geht es um Sonderfälle aufgrund z.B. unterschiedlicher Beteiligungen verschiedener Personen am Verfahren oder ein Erbscheinerteilungsverfahren (vgl. Mayer/Kroiß, 4. Aufl., § 33 RVG Rn. 5 u. 6). Entgegen der von Mayer/Kroiß vertretenen und vom Beklagtenvertreter in Bezug genommenen Auffassung reicht für eine gesonderte Berechnung der Anwaltsgebühren nicht aus, dass über die Hauptanträge übersteigende Hilfsanträge oder eine höhere Hilfsaufrechnung vom Gericht nicht zu entscheiden war. Mayer/Kroiß beziehen sich insoweit auf eine Entscheidung des LG (nicht OLG) Hamburg in MDR 1966, 853, die der Bundesgerichtshof in jüngerer Zeit als unzutreffend beurteilt hat (B. v. 25.09.2008, VII ZB 99/07, NJW 2009, 54).

b) Ob der hier festgesetzte Streitwert des Berufungsverfahrens entgegen der Rechtsauffassung des Beklagtenvertreters auch für die Terminsgebühr der Prozessbevollmächtigten maßgeblich ist, kann offen bleiben. Diese Frage ist nicht Gegenstand der vorliegenden Festsetzung der Gerichtsgebühren, sondern allenfalls eine Frage der Festsetzung der Anwaltsgebühren gegen die eigene Partei. Nachdem die Frage im Protokollierungstermin aber diskutiert wurde, sei darauf hingewiesen, dass eine Differenzterminsgebühr gem. der amtlichen Anmerkung 2 zu Ziff. 3104 RVG-VV durch eine Verhandlung über nicht rechtshängige Ansprüche nur anfällt, wenn über zusätzliche Gegenstände vor Gericht inhaltlich verhandelt wird. Daran fehlt es, wenn - wie vorliegend - lediglich ein außergerichtlich ausgehandelter Vergleich zu Protokoll genommen wird, wie die amtliche Anmerkung 3 zu Ziff. 3104 RVG-VV klarstellt (ebenso OLG Stuttgart, B. v. 15.08.2006, 8 W 327/06, JurBüro 2006, 640; OLG München, B. v. 15.05.2006, 11 W 1334/05 u.a., AnwBl. 2006, 587). Die vom Beklagtenvertreter in Bezug genommene Entscheidung des OLG Saarbrücken vom 11.11.2009 (9 W 340/09) dürfte nicht einschlägig sein, weil die höheren Terminsgebühren nach der dortigen Sachverhaltsgestaltung dadurch verdient waren, dass die Prozessbevollmächtigten im Rahmen der (schriftlichen) Auseinandersetzung vor Gericht sich inhaltlich über die Ansprüche ausgetauscht haben. Ein außergerichtlich ausgehandelter Vergleich löst ggf. außergerichtlich verdiente Gebühren aus, aber keine erhöhte Terminsgebühr und ist daher auch nicht Gegenstand der Festsetzung der Gerichtsgebühren.

IV.

Anlass zur Zulassung einer Rechtsbeschwerde im Hinblick auf den Antrag gem. § 33 RVG bestand nicht, weil die Entscheidung nicht grundsätzlicher Natur ist und nicht im Gegensatz zu anderweitiger obergerichtlicher Rechtsprechung steht. Soweit über den Streitwert des Verfahrens und den Wert des Vergleichs zu entscheiden war, ist eine Rechtsbeschwerde ohnehin nicht statthaft (Binz/Dörndorfer/Petzold/Zimmermann a.a.O. § 68 Rn. 28).