



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZR 198/19

vom

20. Februar 2020

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Februar 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Landau in der Pfalz vom 21. Juni 2019 wird auf Kosten des Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 1.500 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien bilden mit Miteigentumsanteilen von je 1/2 eine Wohnungseigentümergeinschaft. Das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd- und Dachgeschoss steht der Klägerin zu. Die dort mit der Nr. 2 bezeichneten Räume im Erd- und Dachgeschoss sind dem Sondereigentum des Beklagten zugeordnet. Die jeweils den Parteien zugeordneten Räume bilden eigene Baukörper, die über einen gemeinsamen Hauseingang in Form eines Windfanges verfügen. Der Hauseingang und der Windfang stehen im Gemeinschaftseigentum. Der Beklagte tauschte die Schlösser an der gemeinsamen Hauseingangstür im Windfang aus, so dass es

der Klägerin nicht mehr möglich ist, durch die Hauseingangstür des Windfangs in ihre Wohnung zu gelangen.

- 2 Die Klägerin verlangt - soweit hier von Interesse - den Beklagten zu verurteilen, ihr freien Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren und ihr die Zweit-schlüssel für die von ihm eingepassten neuen Schlösser an der gemeinsamen Wohnungseingangstür auszuhändigen. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Die Berufung des Beklagten gegen diese Verurteilung hat das Landgericht mit einstimmigem Beschluss zurückgewiesen. Mit seiner Beschwerde will der Beklagte die Zulassung der Revision erreichen, um seinen Klageabweisungsantrag weiter zu verfolgen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Beschwerde.

## II.

- 3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).
- 4 1. Maßgebend für den Wert der Beschwer im Rechtsmittelverfahren ist das Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung, das gemäß § 3 ZPO unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist (vgl. Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZR 86/16, NJW-RR 2017, 584 Rn. 2). Geht der Streit - wie hier - um die Frage, ob ein Wohnungseigentümer die übrigen Eigentümer von der Nutzung von Gemeinschaftseigentum ausschließen kann, richtet sich die Beschwer der Partei, die sich auf ein alleiniges Nutzungsrecht beruft, nach der Wertsteigerung, die sein Wohnungseigentum durch ein solches Recht erfahren würde (vgl. Senat, Be-

schluss vom 6. Dezember 2018 - V ZR 338/17, NJW-RR 2019, 207 Rn. 3). Dass seine Wohnung bei Bestehen eines Sondernutzungsrechts für den Windfang eine Wertsteigerung von mehr als 20.000 € erfährt, hat der Beklagte nicht - wie geboten (siehe nur Senat, Beschluss vom 25. Juli 2002 - V ZR 118/02, NJW 2002, 3180) - glaubhaft gemacht.

5 a) Der Beklagte errechnet auf der Grundlage einer Fläche des Windfangs (Diele) von 16,5 qm und einem nach dem derzeitigen Mietspiegel anzusetzenden Mietwert von 5,50 je qm einen jährlichen Mietverlust von 1.089 €, was bei einer Restlaufzeit von 52 bis 72 Jahren einen Mietausfall von 56.628 € bis 78.408 € ergebe. Damit ist indessen eine Wertminderung des Sondereigentums des Beklagten weder nachvollziehbar dargelegt noch glaubhaft gemacht.

6 b) Dass und in welchem Umfang die Nutzung des Windfangs als Diele tatsächlich einen höheren Mietwert und damit einen höheren Verkehrswert des Sondereigentums des Beklagten mit sich bringt, steht in Abhängigkeit von dem Zuschnitt und der bisherigen Nutzung der im Sondereigentum des Beklagten stehenden Räumlichkeiten. Hierzu ist ebenso wenig etwas dargelegt wie zu der Ausstattung des Windfangs. Ist dieser etwa nicht beheizt, wird ihm kaum der Mietwert einer Wohnraumnutzung zugeordnet werden können. Auch fehlt es an Angaben zu dem Wert der im Sondereigentum des Beklagten stehenden Wohnung. Unabhängig davon lässt sich der Verkehrswert einer Eigentumswohnung (bzw. dessen Steigerung) nicht schlicht durch das Multiplizieren von Mieteinnahmen und Restnutzungsdauer berechnen (vgl. zur Ertragswertmethode §§ 17 ff. ImmowertV). Schließlich fehlt es auch an jeglicher Glaubhaftmachung der von dem Beklagten angesetzten Bewertungsfaktoren.

III.

- 7 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Gegenstandswert ist mangels anderer Anhaltspunkte mit der Hälfte des von dem Berufungsgericht für das Berufungsverfahren insgesamt festgesetzten Wertes zu bemessen (§ 3 ZPO).

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Rockenhausen, Entscheidung vom 30.11.2018 - 5 C 17/17 -

LG Landau in der Pfalz, Entscheidung vom 21.06.2019 - 5 S 3/19 -