



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 50/06

vom

8. April 2008

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Dr. Hessel und den Richter Dr. Achilles

beschlossen:

Die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 12. Januar 2006 wird auf ihre Kosten als unzulässig verworfen.

Gründe:

- 1 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der von den Beklagten mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).
- 2 Ist wie bei der vorliegenden Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung die Dauer des Mietverhältnisses streitig, richtet sich der Wert der Beschwer nach § 8 ZPO. Zur Bestimmung der "streitigen Zeit" ist dabei auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Mietverhältnis jedenfalls geendet hätte. Lässt sich ein solcher Zeitpunkt - wie hier - nicht sicher feststellen, bemisst sich die Beschwer in entsprechender Anwendung von § 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Wert der Jahresmiete (Senatsbeschluss vom 13. März 2007 - VIII ZR 189/06, NZM 2007, 355 = WuM 2007, 283 m.w.N.). Ausgehend von einer monatlichen Nettokaltmiete von 422,33 € zuzüglich 40 € für die Garten-

nutzung errechnet sich danach im Streitfall eine Rechtsmittelbeschwer von (462,33 € x 42 =) 19.417,86 €.

3            1. Soweit die Beklagten demgegenüber einen Wert der Beschwer von (564,59 € x 42 =) 23.712,78 € errechnen, indem sie die monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 102,26 € als nicht gesondert abzurechnende Pauschale ansehen, ist dies unzutreffend. Gemäß § 3 Ziff. 1 des Mietvertrags ist ein "Betriebskostenvorschuss zzt." von 102,26 € vereinbart. Auch in der Anlage zum Mietvertrag (Anlage Seite 2 Mitte) wird auf die gegenwärtige Miete von 422,33 € zuzüglich „jeweiliger Betriebskostenvorschüsse" abgestellt. Nach dem eindeutigen Wortlaut ist daher davon auszugehen, dass es sich hinsichtlich der Zahlung auf die Betriebskosten um einen abzurechnenden Vorschuss und nicht um einen Pauschalbetrag handelt. Die monatliche für den Wert der Beschwer zugrunde zu legende Miete berechnet sich damit ohne die auf die Betriebskosten anfallenden Vorauszahlungen. Diesem Ergebnis steht nicht entgegen, dass in § 3 Ziff. 2 Satz 1 des Mietvertrags die Variante "in der Miete sind die nachfolgenden Betriebskosten gemäß § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ... enthalten" angekreuzt ist. Denn der nachfolgende Satz, wonach die Betriebskosten als Vorschuss vom Mieter zu zahlen sind und jährlich abgerechnet werden, ist nicht gestrichen.

4            2. Auch soweit die Beklagten meinen, zusätzlich zu der Miete sei der Wert der Aufwendungen von über 17.000 € zu berücksichtigen, die die Beklagten auf die Mietsache getätigt haben wollen, trifft dies nicht zu. Die Beklagten haben in den Vorinstanzen keine Gegenansprüche geltend gemacht. Außerdem haben die Mietvertragsparteien ein Quotenmodell vereinbart, wonach der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf von fünf Jahren für jedes nicht abgewohnte Jahre 20 % der Renovierungskosten in Höhe von insgesamt 4.000 € erstattet. Zwar ist weiterhin vereinbart, dass die Miete in den ers-

ten fünf Jahren nicht erhöht werden darf. Hieraus ergibt sich jedoch nicht, dass den Beklagten im Gegenzug für die von ihnen getätigten Aufwendungen auf die Mietsache eine besonders günstige Miete eingeräumt worden wäre. Die Aufwendungen der Beklagten für die Renovierungs- und Umbaumaßnahmen stellen daher keine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung dar. Sie erhöhen nicht den Wert der Beschwer.

- 5            3. Auch im Übrigen ergibt sich kein die Wertgrenze von 20.000 € übersteigender Wert der Beschwer. Insoweit meinen die Beklagten, ihnen entgingen bei Wirksamkeit der Kündigung des Mietverhältnisses wirtschaftliche Vorteile im Wert von über 20.000 € aus der ihnen eingeräumten, vermeintlich "günstigen" Miete. Dies trifft jedoch ebenfalls nicht zu, auch nicht unter Berücksichtigung dessen, dass die Miete nur alle drei Jahre um jeweils 20 % erhöht werden kann und so über Jahre hinweg nicht das behauptete Niveau der für vergleichbare Wohnungen zu zahlenden Miete erreicht. Zwar war die Höhe der Miete für fünf Jahre garantiert, jedoch war eine Eigenbedarfskündigung nur für die gegenwärtigen Vermieter und nicht für künftige Erwerber ausgeschlossen. Die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber wird von der Nichtzulassungsbeschwerde auch nicht angegriffen. Schließlich haben sich die Beklagten den Ausschluss der Mieterhöhung für fünf Jahre auch nicht durch ihre Aufwendungen auf die Wohnung "erkauft", sondern insoweit galt für einen Betrag von 4.000 € das zuvor bereits erwähnte Quotenmodell von 20 % für jedes nicht abgewohnte Jahr. Soweit die Beklagten mehr als diese 4.000 € zur Renovierung

der Wohnung aufgewendet hätten, wäre dies entsprechend der Parteivereinbarung nicht ausgleichspflichtig und führt nicht zu einer Erhöhung der Beschwer über die zugrunde liegende Miete hinaus.

Ball

Wiechers

Dr. Wolst

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Vorinstanzen:

AG Berlin-Lichtenberg, Entscheidung vom 16.03.2005 - 11 C 391/04 -

LG Berlin, Entscheidung vom 12.01.2006 - 62 S 146/05 -