



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 100/16

vom

19. Januar 2017

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - vom 17. März 2016 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 6.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft.
- 2 Die Beklagten erwarben 2009 die Teileigentumseinheit Nr. 18; sie nutzen sie zu Wohnzwecken. Der Kläger erwarb nachfolgend die angrenzende Teileigentumseinheit Nr. 11; er nutzt sie gewerblich und hat sie Musikern als Probe-
raum zur Verfügung gestellt. Er verlangt von den Beklagten, die Nutzung ihrer Einheit zu Wohnzwecken zu unterlassen. Die Beklagten nehmen den Kläger

widerklegend auf Zustimmung zur Umwandlung ihrer Einheit in Wohnungseigentum in Anspruch.

3 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung hat das Landgericht durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Die Beklagten, die ihren Klageabweisungsantrag und die Widerklage weiterverfolgen möchten, beantragen die Zulassung der Revision.

II.

4 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 Euro nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).

5 1. Für die Wertgrenze der Nichtzulassungsbeschwerde nach § 26 Nr. 8 EGZPO ist der Wert des Beschwerdegegenstands aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren maßgebend; um dem Revisionsgericht die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung zu ermöglichen, muss der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist darlegen und glaubhaft machen, dass er mit der beabsichtigten Revision das Berufungsurteil in einem Umfang, der die Wertgrenze von 20.000 € übersteigt, abändern lassen will (Senat, Beschluss vom 12. November 2014 - V ZR 59/14, juris Rn. 2 mwN).

6 2. Der Beschwerdebegründung lässt sich eine 20.000 € überschreitende Beschwer der Beklagten nicht entnehmen.

- 7 a) In Bezug auf die Verurteilung zur Unterlassung der Wohnnutzung ist für den Wert der Beschwer der Beklagten auf die diesbezüglich entstehenden Nachteile abzustellen. Sie können etwa in dem Verlust der Vorteile bestehen, die aus der Wohnnutzung gezogen werden, oder in einem mit der Unterlassung verbundenen Aufwand. Das Interesse kann geschätzt werden (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 49a GKG Rn. 12; Bergerhoff in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl., F. Rn. 337).
- 8 aa) Die Beklagten verweisen allerdings nur darauf, dass sie infolge der Unterlassungsverurteilung die Einheit Nr. 18 räumen müssen. Bei einem Räumungsstreit sei der Beschwerdewert gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag des Werts der Nettomiete zu bemessen. Für die 120 qm große Wohnung sei ausgehend von dem Angebot eines Immobilienmaklers, dem einschlägigen Mietspiegel und der Wertermittlung eines Immobilienunternehmens von einer Monatsmiete von 890 € auszugehen. Damit ergebe sich eine Beschwer von über 37.000 €.
- 9 bb) Indessen kann für die Bestimmung des Werts der Beschwer nicht auf §§ 8, 9 ZPO (vgl. dazu BGH, Beschluss vom 3. März 2015 - VIII ZR 279/14, WuM 2015, 313 mwN) zurückgegriffen werden. Hier wird nicht über den Bestand oder die Dauer eines unbefristeten Miet- oder Pachtverhältnisses gestritten. Vielmehr steht die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit der Teileigentumseinheit der Beklagten zu dauernden Wohnzwecken in Frage (vgl. OLG München, Beschluss vom 6. November 2006 - 34 Wx 105/06, juris Rn. 43 insoweit nicht in ZMR 2007, 302 abgedruckt). Daher ist die von den Beklagten gezogene Parallele zu einer Räumungsklage nicht sachgerecht. Im Übrigen ist der Mietwert der Wohnung im Hinblick darauf, dass eine gewerbliche Nutzung der Teileigentumseinheit möglich bleibt, nicht geeignet, den Nachteil der Unterlas-

sungsverurteilung zu beziffern. Die Differenz des Mietwerts zwischen einer Nutzung zu Wohnzwecken und einer gewerblichen Nutzung der Einheit ist von den Beklagten ebenso wenig dargelegt worden, wie ein konkreter Aufwand, der mit der Nutzungsänderung verbunden wäre.

- 10 b) Darüber hinaus haben die Beklagten auch ihr Interesse an der Weiterverfolgung der Widerklage, mit der sie die Zustimmung des Klägers zu einer Änderung der Teilungserklärung dahingehend erreichen wollen, dass ihre Teileigentumseinheit in Sondereigentum umgewandelt wird, nicht dargelegt. Die Widerklage weist insoweit eine wirtschaftliche Identität mit der Klage auf, als auch sie den Streit über die Nutzungsmöglichkeit der Einheit Nr. 18 betrifft. Sie übersteigt allerdings deren Wert, da die Beklagten mit ihr eine rechtliche Absicherung der dauernden Nutzbarkeit der Einheit als Wohnung erreichen wollen. Zu den Auswirkungen der erstrebten Änderung der Teilungserklärung auf den Verkehrswert der Einheit oder anderen sich hieraus ergebenden Vorteilen haben die Beklagten jedoch nichts vorgetragen.

III.

- 11 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Mangels anderer geeigneter Anhaltspunkte wird der Streitwert für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde ausgehend von der Festsetzung des Berufungsgerichts mit 6.000 € bewertet (§ 3 ZPO).

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Dieburg, Entscheidung vom 24.02.2014 - 2 C 13/13 (29) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 17.03.2016 - 2-13 S 49/14 -