



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 48/20

vom

19. November 2020

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts München I - 36. Zivilkammer - vom 12. Februar 2020 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 20.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Ausweislich des 4. Nachtrags zur Teilungserklärung vom 14. Dezember 2004 handelt es sich bei ihrer Sondereigentumseinheit um Teileigentum, das als Lager, Büro mit Diele und WC beschrieben ist. Die Räumlichkeiten wurden zeitweise von drei Mitarbeitern der Beklagten, die einen Cateringservice betreibt, als Büro und zum Übernachten genutzt. Sie waren der Beklagten durch die Arbeiterwohlfahrt vermittelt worden und verfügten über keinen anderweitigen Wohnsitz.
- 2 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten durch Beschluss nach

§ 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde.

II.

3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

4 1. Der Wert der Beschwer bemisst sich nach dem Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung. Dieses Interesse ist auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten. Um dem Revisionsgericht die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung zu ermöglichen, muss der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist darlegen und gemäß § 294 ZPO glaubhaft machen, dass er mit der beabsichtigten Revision das Berufungsurteil in einem Umfang, der die Wertgrenze von 20.000 € übersteigt, abändern lassen will (vgl. Senat, Beschluss vom 24. September 2020 - V ZR 296/19, juris Rn. 4 mwN).

5 2. Diesen Anforderungen genügt die Beschwerdebegründung nicht.

6 a) Bei der Verurteilung zur Unterlassung der Wohnnutzung ist für den Wert der Beschwer 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. Dieses Interesse kann geschätzt werden (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Januar 2017 - V ZR 100/16, ZWE 2017, 191 Rn. 7; Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZR 81/19, NJW-RR 2020, 262 Rn. 6).

- 7 b) Dass ihr durch die Verurteilung der Unterlassung der Wohnnutzung ihrer Teileigentumseinheit Nachteile entstehen, die den Wert von 20.000 € übersteigen, hat die Beklagte nicht glaubhaft gemacht; ihre Angaben bieten auch keine geeignete Grundlage für eine Schätzung.
- 8 aa) Ohne Erfolg verweist die Beklagte darauf, die Klägerin selbst habe den Wertunterschied zwischen einer Wohnraumnutzung der Einheit und der Nutzung als Laden und Büro mit mindestens 200.000 € bemessen. Die Klägerin hat diesen Betrag für die Streitwertfestsetzung genannt, ohne ihn weiter zu erläutern. Der Wert war erkennbar „gegriffen“. Amts- und Landgericht haben die Angabe unbeachtet gelassen und den Streitgegenstand auf 20.000 € festgesetzt. Tatsächliche Grundlagen für eine Schätzung der Wertdifferenz zwischen einer zu Wohnzwecken und einer zu gewerblichen Zwecken dienenden Einheit hat die Beklagte nicht unterbreitet.
- 9 bb) Welchen Vorteil sie aus der Überlassung der Räumlichkeiten an ihre Mitarbeiter zu Übernachtungszwecken gezogen hat, der ihr verloren geht, hat die Beklagte nicht erläutert. Aufwendungen für eine anderweitig anzumietende Unterkunft würde sie nur dann ersparen, wenn sie die Kosten der Unterbringung der ihr von der Arbeiterwohlfahrt vermittelten unterkunftslosen Mitarbeiter zu tragen hätte. Dazu ist nichts vorgetragen und das erschließt sich nicht ohne Weiteres.

III.

10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Gegenstandswert ist in Höhe des von dem Berufungsgericht für das Berufungsverfahren festgesetzten Wertes zu bemessen (§ 3 ZPO).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 17.01.2019 - 483 C 15978/18 WEG -
LG München I, Entscheidung vom 12.02.2020 - 36 S 2001/19 WEG -