



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZR 230/17

vom

12. April 2018

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. April 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgerichts - 3. Zivilsenat - vom 25. Juli 2017 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 15.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Der frühere Kläger zu 1 und der Kläger zu 2 (nachfolgend: Kläger) sind seit 2004 als Eigentümer eines in Brandenburg belegenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Erworben haben sie das aus einem größeren Flurstück herausvermessene Grundstück von der T. T. „ohne Aufbauten im Eigentum Dritter“.
- 2 Dem Beklagten zu 1 gehören benachbarte Grundstücke. Ferner haben die Beklagten seit 1992 umliegende Flächen von dem Land Brandenburg ge-

pachtet; nach ihrer Darstellung umfasste der Pachtvertrag auch das heutige Grundstück der Kläger. Im April 2012 schlossen die Parteien einen gerichtlichen Vergleich. Darin gestatteten die Kläger u.a. den Nutzern und Gästen des von den Beklagten betriebenen Campingplatzes die unentgeltliche Nutzung ihres Grundstücks. Im September 2014 kündigten die Kläger dieses Nutzungsverhältnis fristlos.

- 3 Mit der Klage haben die Kläger von den Beklagten die Räumung und Herausgabe des Grundstücks sowie die Beseitigung von zwei aufstehenden Gebäuden, eines Stahltors und von sechs Wohnwagen nebst Anbauten verlangt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die auf Beseitigung der Gebäude gerichtete Klage abgewiesen, die Berufung der Beklagten im Übrigen aber zurückgewiesen. Mit ihrer Beschwerde wollen die Beklagten die Zulassung der Revision und die vollständige Abweisung der Klage erreichen; die Kläger beantragen die Zurückweisung der Beschwerde.

## II.

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

- 5 1. a) Die aus der Verurteilung zur Herausgabe des Grundstücks folgende Beschwer der Beklagten bemisst sich im Ausgangspunkt nicht nach § 6 ZPO (nach dem Verkehrswert des Grundstücks), sondern nach § 8 ZPO (nach dem Nutzungsentgelt). Denn bei einem Streit über das Bestehen eines Nutzungsverhältnisses - hier über die Berechtigung der von den Klägern ausgesproche-

nen fristlosen Kündigung - ist die Sondervorschrift des § 8 ZPO vorrangig (vgl. BGH, Beschluss vom 30. Januar 1997 - III ZR 206/96, juris Rn. 2 ff.). Dem steht nicht entgegen, dass das zwischen den Parteien vereinbarte Nutzungsverhältnis unentgeltlich war. In diesem Fall ist der Streitwert nach freiem Ermessen zu bestimmen (§ 3 ZPO; vgl. BGH, Beschluss vom 22. Januar 1992 - XII ZR 149/91, juris Rn. 6); in Anlehnung an § 9 ZPO kann dabei von dem dreieinhalbfachen Jahresnutzungswert ausgegangen werden (vgl. BGH, Beschluss vom 15. Juni 2011 - XII ZR 54/09, WuM 2011, 485 Rn. 2 f.). Zu diesem Nutzungswert, der sich anhand der Pacht für vergleichbare Flächen bestimmen ließe, verhält sich die Nichtzulassungsbeschwerde allerdings nicht; es sind auch keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Schätzung des Werts ermöglichen.

6            b) Die Vorschrift des § 6 ZPO ist hinsichtlich der Verurteilung zur Herausgabe des Grundstücks nicht deshalb anwendbar, weil die Beklagten das - nach § 891 BGB vermutete - Eigentum der Kläger an dem Grundstück bestreiten. Denn sie behaupten nicht, selbst Eigentümer der Fläche zu sein. Der Streit um deren Herausgabe ist also nicht zugleich ein Streit der Parteien, wem von ihnen das Eigentum an dem Grundstück zusteht, sondern beschränkt sich insoweit auf die Berechtigung der Kläger, das Nutzungsverhältnis zu kündigen.

7            2. Hinsichtlich der zusammen mit dem Grundstück herauszugebenden Gebäude richtet sich die Beschwer allerdings (zusätzlich) nach § 6 ZPO, weil die Beklagten behaupten, dass diese nicht, wie das Berufungsgericht meint, wesentliche Bestandteile des herausverlangten Grundstücks sind, sondern in ihrem Eigentum stehen. Den Wert dieser Gebäude haben die Beklagten allerdings nicht - wie geboten (siehe nur Senat, Beschluss vom 25. Juli 2002 - V ZR 118/02, NJW 2002, 3180) - glaubhaft gemacht.

- 8 Das hierzu vorgelegte Schreiben einer Immobilienberaterin, in der ohne nähere Erläuterung „eine unverbindliche Marktpreiseinschätzung für das Wirtschaftsgebäude und das ehemals genutzte Empfangsgebäude in Höhe von 45.000 €“ abgegeben und ein Angebotspreis von 49.000 € als realistisch angesehen wird, reicht hierzu nicht aus. Es ist schon nicht zweifelsfrei, ob sich die Einschätzung allein auf die Gebäude bezieht oder auch den - die Beschwer der Beklagten nicht erhöhenden - Wert des (scheinbar) dazugehörigen Grundstücks mit der im Betreff des Schreibens genannten postalischen Anschrift „S. 39“ umfasst. Unabhängig davon ist die Wertermittlung nicht ansatzweise nachvollziehbar. Von dem mit „ca. 1970/2000“ angegebenen Baujahr abgesehen, fehlt jegliche Beschreibung der Gebäude und ihrer Ertragsmöglichkeiten; auch ist nicht erkennbar, auf welcher Ermittlungsmethode (z.B. Wert vergleichbarer Objekte, Ertragswert) die Verkehrswertschätzung beruht und welche Parameter dabei zugrunde gelegt wurden. Sollte die Immobilienberaterin allein den Verkehrswert der Gebäude angesetzt haben, hätten zu einer nachvollziehbaren Schätzung zudem Angaben gehört, ob und auf welcher rechtlichen Grundlage ein Erwerber das dazugehörige Grundstück nutzen könnte; denn ohne eine gesicherte Nutzungsmöglichkeit wären die Gebäude faktisch wertlos.
- 9 3. Lässt sich somit nicht nachvollziehen, dass die Verurteilung zur Herausgabe des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude die Beklagten mit mehr als 17.000 € beschweren, kommt es nicht mehr darauf an, ob hinsichtlich der Verurteilung zur Beseitigung des Stahltors und der Wohnwagen nebst Aufbauten die von ihnen angegebene Beschwer von 3.000 € anzusetzen ist.

III.

10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Gegenstandswert für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde ist entsprechend der Festsetzung des Berufungsgerichts bestimmt worden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 GKG).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 02.12.2016 - 11 O 416/14 -  
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 25.07.2017 - 3 U 5/17 -