

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 8, 9 ZPO

- 1. In einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum bestimmt sich der Wert der Beschwer gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete, wenn es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt und sich deshalb die "streitige" Zeit nicht bestimmen lässt.**
- 2. § 8 ZPO ist auf Fälle zugeschnitten, in denen die streitige Zeit genau bestimmt werden kann.**
- 3. Die der Berechnung der Beschwer zu Grunde liegende Nettomiete richtet sich danach, welche Miete der auf Räumung in Anspruch genommene Mieter nach dem von ihm behaupteten Mietvertrag zu entrichten hat. Ein etwaiger höherer objektiver Mietwert oder eine höhere fiktive Marktmiete ist für die Beurteilung ohne Bedeutung.**

BGH, Beschluss vom 17.01.2017; Az.: VIII ZR 178/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol beschlossen:

Tenor:

Die Beschwerde des Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der Zivilkammer 11 des Landgerichts Hamburg vom 15. Juli 2016 wird auf seine Kosten als unzulässig verworfen.

Streitwert des Beschwerdeverfahrens: 2.498,88 €.

Gründe:

1. Das Verfahren ist durch den Tod des Beklagten nicht gemäß § 239 Abs. 1 ZPO unterbrochen worden, denn der Beklagte war durch seine Prozessbevollmächtigte vertreten und diese hat keinen Aussetzungsantrag gestellt (vgl. § 246 Abs. 1 ZPO). In einem solchen Fall wird das Verfahren mit Wirkung für und gegen die - noch unbekanntes - Erben fortgeführt (BVerwG, Beschluss vom 24. September 2009 - 20 F 6/09; vgl. BGH, Urteile vom 5. Februar 1958 - IV ZR 204/57, MDR 1958, 319, 320; vom 8. Februar 1993 - II ZR 62/92, NJW 1993, 1654 unter 2 b; vom 19. Februar 2002 - VI ZR 394/00, NJW 2002, 1430 unter II 3 b).

2. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil die mit der Revision geltend zu machende Beschwer von über 20.000 Euro nicht erreicht ist (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Die (Rechtsmittel-)Beschwerde des Beklagten, der sich gegen die

Räumung der Wohnung wendet, beträgt angesichts der vereinbarten Nettomiete von monatlich 208,24 Euro (nur) 8.746,08 Euro (42 x 208,24 Euro).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats bestimmt sich der Wert der Beschwer in einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete, wenn es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt und sich deshalb die "streitige" Zeit nicht bestimmen lässt (zuletzt Senatsbeschlüsse vom 14. Juni 2016 - VIII ZR 291/15, WuM 2016, 509 Rn. 1; vom 8. Dezember 2015 - VIII ZR 129/15, WuM 2016, 376 Rn. 1; vom 16. September 2015 - VIII ZR 135/15, WuM 2015, 681 Rn. 3; vom 3. März 2015 - VIII ZR 279/14, WuM 2015, 313 Rn. 2; jeweils mwN). Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde kann hier nicht allein auf § 8 ZPO abgestellt werden, denn dieser ist auf Fälle zugeschnitten, in denen die streitige Zeit genau bestimmt werden kann (BGH, Urteile vom 1. April 1992 - XII ZR 200/91, NJW-RR 1992, 1359 unter 2; vom 17. März 2005 - III ZR 342/04, NJW-RR 2005, 867 unter 2 b; Senatsbeschluss vom 13. März 2007 - VIII ZR 189/06, WuM 2007, 283 Rn. 2). Vielmehr kommt § 9 ZPO in entsprechender Anwendung zum Tragen und damit der dreieinhalbfache Jahreswert der Nettomiete, da vorliegend die streitige Zeit nicht genau bestimmt werden kann, weil es sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer handelt.

4 Die der Berechnung der Beschwer zugrunde liegende Nettomiete richtet sich danach, welche Miete der auf Räumung in Anspruch genommene Mieter nach dem von ihm behaupteten Mietvertrag zu entrichten hat. Ein etwaiger höherer objektiver Mietwert oder eine höhere fiktive Marktmiete ist für die Beurteilung ohne Bedeutung (Senatsbeschlüsse vom 11. Februar 2014 - VIII ZR 214/13, WuM 2014, 219 Rn. 2; vom 23. März 2016 - VIII ZR 26/16, WuM 2016, 305 Rn. 9). Nach dem vorliegenden Mietvertrag ist eine Miete in Höhe von monatlich 208,24 Euro netto zu entrichten. Aber selbst wenn man mit der Nichtzulassungsbeschwerde die angeblichen Wertverbesserungen für die Renovierungsarbeiten, welche noch nicht vollständig durchgeführt wurden, in Höhe von monatlich 214,96 Euro, zur Miete dazurechnet, wäre der erforderliche Wert von mehr als 20.000 Euro nicht erreicht ($[208,24 \text{ Euro} + 214,96 \text{ Euro}] \times 42 = 17.774,40 \text{ Euro}$).