BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 129/15

vom

8. Dezember 2015

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2015:081215BVIIIZR129.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. Dezember 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol

beschlossen:

Die Beschwerde des Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 21. Mai 2015 wird auf seine Kosten als unzulässig verworfen.

Streitwert: 4.868,52 €.

Gründe:

1 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil die mit der Revision geltend zu machende Beschwer von über 20.000 € nicht erreicht ist (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Die (Rechtsmittel-)Beschwer des Beklagten, der sich gegen die Räumung seiner Wohnung wendet, beträgt angesichts der vereinbarten Nettomiete von monatlich 405,71 € (nur) 17.039,82 € (42 Monate x 405,71 €). Denn 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 - wie hier - um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt (zuletzt Senatsbeschlüsse 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).

2 Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde erhöhen die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 112,48 € den Be-

schwerdewert nicht. Denn für die Wertbemessung kommt es, wie auch der Wortlaut des § 8 ZPO zeigt, auf das für die Gebrauchsüberlassung zu zahlende Entgelt an. Dazu zählen vereinbarte Vorauszahlungen auf Nebenkosten nicht. Deren Vereinbarung regelt vielmehr lediglich die Zahlungsweise für außerhalb des geschuldeten Entgelts anfallende zusätzliche, ganz überwiegend vom jeweiligen Verbrauch abhängige Leistungen, die im Verkehr nicht als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung angesehen werden. Eine solche Nebenkostenvereinbarung gibt deshalb auch keinen bei der Wertbemessung zu berücksichtigenden Aufschluss darüber, welche über die eigentliche Miete hinausgehenden Beträge der Mieter nach erforderlicher Abrechnung tatsächlich schuldet (vgl. BGH, Beschlüsse vom 2. Juni 1999 - XII ZR 99/99, NJW-RR 1999, 1385 unter I 2; vom 11. Dezember 2008 - III ZB 53/08, NJW-RR 2009, 775 Rn. 10; Saenger/Bendtsen, ZPO, 6. Aufl., § 8 Rn. 5).

3 Das gilt ungeachtet des Umstandes, dass nach § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG bei einem Streit über das Bestehen eines Mietverhältnisses das zur Wertbemessung anzusetzende einjährige Entgelt neben dem Nettogrundentgelt Nebenkosten dann umfasst, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden. Selbst wenn diese Begriffsbestimmung für die Bestimmung des Rechtsmittelstreitwerts nach § 8 ZPO übernommen werden könnte (offen gelassen von BGH, Beschluss vom 11. Dezember 2008 - III ZB 53/08, aaO Rn. 11), könnte sie abgesehen von der damit einhergehenden Vereinfachung der Wertberechnung allenfalls als Ausdruck dessen gewertet werden, dass der Verkehr in solch einem Fall - anders als hier - die ununterscheid-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

bar vereinbarte Pauschalmiete als das für die Gebrauchsüberlassung geschuldete und demgemäß in die Wertberechnung einzustellende Entgelt ansieht.

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 20.09.2009 - 217 C 160/09 -
LG Köln, Entscheidung vom 21.05.2015 - 1 S 308/09 -