BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 185/13

vom

3. April 2014

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 3. April 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 3. Juni 2013 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 2.538 €.

Gründe:

I.

1 Mit schriftlichem Mietvertrag vom 16. Juli 2006 vermietete die Klägerin der Beklagten eine Wohnung in einem alten Bauerngehöft zu einem monatlichen Mietzins von 211,50 €. Die Beklagte nutzte von Anbeginn des Mietverhältnisses sämtliche Räume des Hauses und das dazugehörige Grundstück samt Stallungen. Im Dezember 2010 kündigte die Klägerin eine etwa bestehende Nutzungsvereinbarung über das Hausgrundstück mit Ausnahme der im schriftlichen Mietvertrag bezeichneten Wohnung und verlangte von der Beklagten die Herausgabe. Die Beklagte beruft sich auf einen am 8. Mai 2006 mit der Klägerin mündlich geschlossenen Mietvertrag über die gesamte Immobilie einschließlich Außenflächen. Bei dem später geschlossenen schriftlichen Mietvertrag handle es sich um ein Scheingeschäft.

2 Das Amtsgericht hat die Beklagte zur Herausgabe des Grundstücks und aller darauf befindlichen Gebäude mit Ausnahme der Wohnung verurteilt. Das Landgericht hat ihre Berufung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Die Beschwerde der Beklagten richtet sich gegen die damit verbundene Nichtzulassung der Revision.

II.

3 Das Rechtsmittel ist nach § 26 Nr. 8 EGZPO nicht zulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt.

4 Ist das Bestehen eines Mietverhältnisses streitig, richtet sich der Wert der Beschwer nach § 8 ZPO; das gilt auch dann, wenn eine Partei sich gegenüber einem dinglichen Herausgabeanspruch mit der Berufung auf ein angebliches Mietverhältnis verteidigt (BGH, Beschluss vom 7. November 2002 - LwZR 9/02, BGHReport 2003, 757, 758). Danach ist der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Miete und, wenn der 25fache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend. Zur Bestimmung der "streitigen Zeit“ ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Mietverhältnis jedenfalls geendet hätte. Lässt sich - wie hier - die streitige Zeit nicht ermitteln, ist § 9 ZPO für die Berechnung der Beschwer entsprechend anwendbar (vgl. BGH, Beschluss vom 22. Januar 2013 - VIII ZR 104/12, NJW-RR 2013, 718 Rn. 8 mwN). Danach bemisst sich hier die Beschwer der Beklagten nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der auf den herausverlangten Teil des Anwesens entfallenden Miete (vgl. BGH, Beschluss vom 22. Januar 2013 - VIII ZR

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

104/12, aaO; BGH, Beschluss vom 12. März 2008 - VIII ZB 60/07, WuM 2008, 296 Rn. 8 f.).

5 Entgegen der Auffassung der Beschwerde kann der maßgebliche Mietzins nicht anhand des von der Klägerin mit 500 € pro Monat bezifferten Nutzungswertes für die herausverlangten Grundstücksteile bestimmt werden. Bestreitet die klagende Partei - wie hier - den Bestand eines Mietvertrages hinsichtlich der streitgegenständlichen Flächen, kann der nach § 8 ZPO bzw. § 9 ZPO maßgebliche Mietzins nur dem Vortrag der Beklagtenseite entnommen werden. Diese kann nicht geltend machen, ihre Beschwer richte sich nach einem höheren Mietzins, der weder nach dem Vortrag der klagenden Partei noch nach ihrem eigenen Vortrag vereinbart war (vgl. BGH, Beschluss vom 26. April 2006 - XII ZR 154/05, GuT 2007, 31, 32).

6 Da der Mietzins für das gesamte Anwesen nach dem Vortrag der Beklagten 211,50 € beträgt, liegt der 3,5-fache Jahresbetrag der auf den herausverlangten Teil des Anwesens entfallenden Miete unter der Wertgrenze des § 26 Nr. 8 ZPO.

III.

7 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 41 Abs. 1 Satz 1 GKG. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Roth Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Schwedt, Entscheidung vom 07.08.2012 - 14 C 177/11 -
LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 03.06.2013 - 16 S 186/12 -