BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 26/16

vom

23. März 2016

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:230316BVIIIZR26.16.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. März 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

beschlossen:

Der Antrag des Beklagten, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Amtsgerichts Geldern vom 1. September 2015 in Verbindung mit dem Urteil des Landgerichts Kleve vom 14. Januar 2016 gemäß § 719 Abs. 2 ZPO einstweilen einzustellen, wird abgelehnt.

Gründe:

I.

1 Der Kläger erwarb am 19. Februar 2014 im Wege der Zwangsversteigerung das Eigentum an dem Grundstück G. in St. . Voreigentümer dieses Grundstücks war Herr C. M. Mi. , der dort mit dem Beklagten wohnt.

2 Der Beklagte hat einen Mietvertrag vorgelegt, der das Datum 1. Dezember 2008 trägt und als Mietbeginn dasselbe Datum angibt. Nach § 1 des Vertrages bewohnt der Beklagte zwei im Obergeschoss befindliche Räumlichkeiten allein und nutzt die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten und das Badezimmer gemeinsam mit dem Vermieter. § 5 dieses Vertrages lautet:

> "Im Hinblick auf die vom Mieter nachweislich getätigten Investitionen in Höhe von 35.000 € ist von Seiten des Mieters für die Dauer von 15 Jahre kein Mietzins zu entrichten. Zu übernehmen vom Mieter sind für die Dauer von 15 Jahren lediglich die hälftig anfallenden Stromkosten. Wei-

> tere Miet- oder Nebenkostenzahlungen fallen für den Mieter für diesen Zeitraum nicht an. […]."

3 Der Kläger sprach mehrere Kündigungen aus, unter anderem mit Schriftsatz vom 21. Mai 2015 wegen Eigenbedarfs, weil er mit seiner Familie aus der bisherigen beengten Mietwohnung in das im Wege der Zwangsversteigerung erworbene Haus einziehen wolle.

4 Die Räumungsklage des Klägers hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Das Amtsgericht hat den vom Kläger behaupteten Eigenbedarf als bewiesen erachtet. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Der Beklagte hat gegen das Berufungsurteil fristgerecht Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

II.

5 Der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ist unbegründet. Nach § 719 Abs. 2 ZPO, der gemäß § 544 Abs. 5 Satz 2 ZPO in dem hier gegebenen Fall der Nichtzulassungsbeschwerde entsprechend anwendbar ist, kann das Revisionsgericht die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil anordnen, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt aber nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat (st. Rspr.; siehe nur Senatsbeschlüsse vom 15. August 2012 - VIII ZR 238/12, WuM 2012, 571 Rn. 6; vom 22. Oktober 2013 - VIII ZR 214/13, juris Rn. 1; vom 16. September 2014 - VIII ZR 221/14, WuM 2014, 681 Rn. 1). So liegt es hier.

6 2. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer nur 8.166,48 € beträgt und deshalb die gemäß § 26 Nr. 8 EGZPO erforderliche Beschwer von mehr als 20.000 € nicht erreicht ist.

7 Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist der Beschwerdewert bei einem Streit über das Bestehen eines Mietverhältnisses, dessen Dauer - wie hier bei einem unbefristeten Mietverhältnis - unbestimmt ist, gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete zu bemessen (zuletzt Senatsbeschluss vom 16. September 2015 - VIII ZR 135/15, WuM 2015, 681 Rn. 3 mwN).

8 Der Beklagte ist durch das angefochtene Räumungsurteil des Berufungsgerichts angesichts der monatlichen Miete von 194,44 € (nur) in Höhe von 8.166,48 € (42 x 194,44 €) beschwert. Als Miete kann nur der genannte Betrag von 194,44 € angesetzt werden, der sich ergibt, wenn die in § 5 des Mietvertrags bezeichneten Investitionen in Höhe von 35.000 € auf die genannte "mietfreie" Zeit von 15 Jahren verteilt werden. Etwaige Nebenkosten - nach dem vorgelegten Mietvertrag hat der Beklagte ohnehin nur die hälftigen Stromkosten zu tragen - bleiben bei der Berechnung der Beschwer außer Betracht.

9 Auf die vom Kläger in einer von ihm entworfenen Räumungsvereinbarung angesetzte Miete von 800 € monatlich kommt es weder für den Gebührenstreitwert noch für die Beschwer an, da beides sich danach richtet, 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 (Senatsbeschluss vom 11. Februar 2014 - VIII ZR 214/13, WuM 2014, 219 Rn. 2).

10 3. Die Nichtzulassungsbeschwerde wäre darüber hinaus auch unbegründet, weil das Berufungsurteil keinen Rechtsfehler erkennen lässt und insbesondere ein Revisionszulassungsgrund nicht ersichtlich ist.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Geldern, Entscheidung vom 01.09.2015 - 3 C 134/15 -
LG Kleve, Entscheidung vom 14.01.2016 - 6 S 150/15 -