

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 3 ZPO; 26 Nr. 8 EGZPO

1. Die Beschwer des Beklagten, der sich gegen die gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts eines anderen Wohnungseigentümers wendet, richtet sich nach der Wertminderung, die seine Wohneinheit erfährt, wenn es bei dem Urteil bliebe (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 25. Januar 2018 - V ZR 135/17, WuM 2018, 181 Rn. 3).
2. Die Beschwer des Klägers, dessen Klage auf Feststellung des Bestehens bzw. auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts abgewiesen worden ist, bemisst sich nach der Wertsteigerung, die sein Wohnungseigentum bei Stattgabe der Klage erfährt.
3. Die Zuerkennung eines Sondernutzungsrechts lässt den Verkehrswert einer Wohnung jedenfalls ohne Glaubhaftmachung nicht um 20.000,00 EUR steigen.
4. Als Grundlage dient insoweit die Wohnflächenverordnung, wonach die Fläche eines Sondernutzungsrechts mit etwa $\frac{1}{4}$ qm einer entsprechenden Wohnfläche anzusetzen ist.

BGH, Beschluss vom 06.12.2018; V ZR 338/17

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp beschlossen:

Tenor:

Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 24. November 2017 wird auf Kosten des Klägers als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 8.900,00 €.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger verlangt von den Beklagten, einer Vereinbarung zuzustimmen, mit der ihm an näher bezeichneten Terrassenflächen ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden soll. Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich der an der Südseite des Gebäudes belegenen Terrasse stattgegeben und sie im Hinblick auf die Westterrasse abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Mit der Nichtzulassungsbeschwerde verfolgt der Kläger seinen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts an der Westterrasse weiter.

Gründe:

II.

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000,00 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).

1. Maßgebend für den Wert der Beschwer im Rechtsmittelverfahren ist das Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung, das gemäß § 3 ZPO unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist (vgl. Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZR 86/16, NJW-RR 2017, 584 Rn. 2). Streiten die Parteien - wie hier - um das Bestehen eines Sondernutzungsrechts, ist zu unterscheiden: Die Beschwer des Beklagten, der sich gegen die gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts eines anderen Wohnungseigentümers wendet, richtet sich nach der Wertminderung, die seine Wohneinheit erfährt, wenn es bei dem Urteil bliebe (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2018 - V ZR 135/17, WuM 2018, 181 Rn. 3). Demgegenüber bemisst sich die Beschwer des Klägers, dessen Klage auf Feststellung des Bestehens bzw. auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts abgewiesen worden ist, nach der Wertsteigerung, die sein Wohnungseigentum bei Stattgabe der Klage erfährt (vgl. zu der Bemessung der Beschwer bei der Abweisung einer auf die Einräumung eines Notwegerechts gerichteten Klage Senat, Beschluss vom 12. Dezember 2013 - V ZR 52/13, NZM 2015, 99 Rn. 6; Beschluss vom 12. Juli 2012 - V ZR 29/12).

2. Dass seine Wohnung bei der Zuerkennung des Sondernutzungsrechts für die Westterrasse eine Wertsteigerung von mehr als 20.000,00 € erfährt, hat der Kläger nicht - wie geboten (siehe nur Senat, Beschluss vom 25. Juli 2002 - V ZR 118/02, NJW 2002, 3180) - glaubhaft gemacht.

a) Der Kläger geht von einem Wertzuwachs von 28.992,48 € aus. Er legt seiner Wertberechnung unter Bezugnahme auf einen auch von dem Amtsgericht und dem Berufungsgericht zur Bemessung des Streitwerts herangezogenen Aufteilungsplan (Anlage K 6) für die Westterrasse eine Fläche von 19,38 qm (6,80 m x 2,85 m) zugrunde. Dies entspreche einer Wohnfläche von 4,845 qm (19,38 qm : 4). Dieser Wert sei mit dem durchschnittlichen aktuellen Kaufpreis von 5.984 € pro qm Wohnfläche zu multiplizieren, so dass sich eine Beschwer von 28.992,48 € ergebe.

b) Demgegenüber ist die Westterrasse nach der Wertberechnung des Berufungsgerichts lediglich 14,25 qm (5,00 m x 2,85 m) groß, so dass sich eine Wohnfläche von 3,56 qm (14,25 qm : 4) ergibt. Der Kaufpreis je qm Wohnfläche beträgt nach der auf den Angaben des Klägers in der Klageschrift beruhenden Schätzung des Berufungsgerichts 2.500,00 €, so dass sich für die - hier allein interessierende - Westterrasse ein Wert in Höhe von 8.900,00 € errechnet (3,56 qm x 2.500,00 €). Von diesen Werten geht auch das Hanseatische Oberlandesgericht in seinem Beschluss vom 29. Januar 2018 (2 W 4/18) aus, durch den die Streitwertbeschwerde des zweitinstanzlichen Prozessbevollmächtigten des Klägers gegen den Streitwertbeschluss des Berufungsgerichts zurückgewiesen worden ist.

c) Das Vorbringen des Klägers genügt zur Glaubhaftmachung des von ihm - abweichend von dem Berufungsgericht - angenommenen höheren Werts des Sondernutzungsrechts an der Westterrasse nicht.

aa) Entgegen der Auffassung des Klägers ist der Wertbemessung eine Gesamtfläche der Westterrasse von 14,25 qm und nicht von 19,38 qm zugrunde zu legen, so dass sich unter Anlehnung an § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung eine auf die Terrasse entfallende zusätzliche Wohnfläche von 3,56 qm und nicht von 4,845 qm ergibt. Der Kläger kommt nur deshalb zu einem von dem Berufungsgericht abweichenden Wert, weil er bei seiner Berechnung auch die Fläche miteinbezieht, die auf dem von ihm in Bezug genommenen Aufteilungsplan grün gestrichelt ist. Dies kann jedoch für die Berechnung seiner Beschwer nicht berücksichtigt werden, weil in dem von ihm im Berufungsrechtszug gestellten Antrag - anders als in dem erstinstanzlich gestellten Antrag - die grün gestrichelte Fläche nicht mehr enthalten war. Hierauf hat auch bereits das Hanseatische Oberlandesgericht in seinem die Streitwertbeschwerde des zweitinstanzlichen Prozessbevollmächtigten des Klägers zurückweisenden Beschluss zutreffend hingewiesen.

bb) Die Angaben des Klägers rechtfertigen auch nicht die Annahme eines über 2.500,00 € hinausgehenden Quadratmeterpreises.

(1) Als Beleg dafür, dass der Kaufpreis - abweichend von dem eigenen Vorbringen in der Klageschrift - mit 5.984,00 € anzusetzen sei, verweist der Kläger lediglich auf die Streitwertbeschwerde vom 28. Dezember 2017. Dieser war aber nur ein Internetausdruck des Immobilienportals „Immonet“ beigefügt, in dem der von dem Kläger seiner Wertberechnung zugrundegelegte Preis als durchschnittlicher Wohnungspreis in H. (G. F.) aufgeführt ist. Diese Angabe bietet keine geeignete Grundlage für eine Schätzung des Verkehrswerts durch den Senat, weil es an konkreten Informationen zu Lage und Ausstattung des Wohnungseigentums des Klägers fehlt.

(2) Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert je qm Wohnfläche 4.000,00 € beträgt, wie der Kläger in seinem Schriftsatz vom 18. Juli 2016 geltend gemacht hat und auf den er in der Nichtzulassungsbeschwerde zusätzlich verweist. Dass mit dem in der Klageschrift angegebenen Wert von 2.500,00 € lediglich 60 % des Kaufpreises gemeint sein sollten, der tatsächlich 4.000,00 € betragen habe, ist eine nicht näher belegte Behauptung, für die es in der Klageschrift keine Anhaltspunkte gibt. Abgesehen davon ergäbe sich bei einem Verkehrswert von 4.000,00 € eine Beschwer von lediglich 14.240,00 € ($3,56 \times 4.000,00 \text{ €}$), so dass auch insoweit die Wertgrenze von 20.000 € nicht überschritten wäre.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Festsetzung des Gegenstandswerts für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde beruht auf § 49a GKG und ist hier identisch mit der Beschwer des Klägers.

Stresemann Schmidt-Räntsch Brückner
Göbel Haberkamp