BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 312/25

vom

19. Mai 2026

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2026:190526BVIIIZR312.25.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Mai 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Kosziol, die Richterin Dr. Liebert sowie die Richter Dr. Schmidt und Dr. Reichelt

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 13. Oktober 2025 wird als unzulässig verworfen.

Die Klägerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis 7.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Die Beklagten sind seit dem Jahr 2016 Mieter von Wohnräumen in einem Gebäude in Dresden. Die Nettokaltmiete beträgt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts monatlich insgesamt 420 €. Die Klägerin ist durch den Erwerb des Eigentums an dem Gebäude im Jahr 2022 als Vermieterin in die Rechte und Pflichten aus diesem Mietverhältnis eingetreten.

2 Sie macht im vorliegenden Verfahren Ansprüche gegen die Beklagten nach einer am 27. Juni 2024 mit Wirkung zum 31. März 2025 ausgesprochenen Verwertungskündigung des Mietverhältnisses geltend.

3 Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin im Berufungsverfahren unter Abänderung des die Klage abweisenden amtsgerichtlichen Urteils die Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der vermie-

teten Räume, die Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten für der Klägerin wegen der unterlassenen Herausgabe der Räumlichkeiten nach Ablauf der Kündigungsfrist entstandene und entstehende Schäden sowie hilfsweise die Feststellung begehrt, dass der Mietvertrag über die Wohnräume in dem streitgegenständlichen Gebäude auf unbestimmte Zeit gelte und der in dem Mietvertrag enthaltene Kündigungsverzicht des Vermieters keine Wirkung entfalte.

4 Die zu räumenden und herauszugebenden Räumlichkeiten hat die Klägerin in ihrem Antrag konkretisiert durch die Angabe, es handele sich um den gesamten Keller und die in den beigefügten Grundrissen der beiden Geschosse rot umrandeten Räume. Den Hilfsantrag hat sie dahingehend konkretisiert, dass es sich bei den dort genannten Wohnräumen um die in dem Räumungs- und Herausgabeantrag dargestellten Räume handele.

5 Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

6 Den Streitwert des Verfahrens haben die Vorinstanzen unter Zugrundelegung der Angabe der Klägerin in der Klageschrift - von der Klägerin unbeanstandet - auf 6.220 € festgesetzt. Die Klägerin hatte in der Klageschrift den Wert des Räumungs- und Herausgabeanspruchs - ausgehend von einer Nettokaltmiete von insgesamt 435 € - mit 5.220 € und das Feststellungsinteresse mit 1.000 € angegeben.

II.

7 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, da der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer - wie die Beschwerdeerwiderung mit Recht rügt - den Betrag von 20.000 € nicht übersteigt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO in der bis zum 31. Dezember 2025 geltenden Fassung, § 47 Nr. 1 EGZPO).

8 1. Der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer bemisst sich nach dem Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der Entscheidung des Berufungsgerichts (st. Rspr.; vgl. nur Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2024 - VIII ZR 307/23, juris Rn. 9; vom 8. August 2023 - VIII ZR 428/21, juris Rn. 5; vom 14. Februar 2023 - VIII ZR 268/21, juris Rn. 5; vom 12. Oktober 2021 - VIII ZR 255/20, NJW 2022, 194 Rn. 15; jeweils mwN). Dieses Interesse ist nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 3 ff. ZPO zu ermitteln. Über die Höhe der Beschwer hat das Revisionsgericht - gegebenenfalls auch im Wege der Schätzung - selbst zu befinden (vgl. Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2024 - VIII ZR 307/23, aaO; vom 8. August 2023 - VIII ZR 428/21, aaO; vom 14. Februar 2023 - VIII ZR 268/21, aaO; vom 12. Oktober 2021 - VIII ZR 255/20, NJW 2022, 194, aaO; jeweils mwN). Als Grundlage hierfür dienen nur solche Tatsachen, die der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist dargelegt und glaubhaft gemacht hat oder die jedenfalls in Verbindung mit der Berufungsentscheidung offenkundig sind (vgl. Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2024 - VIII ZR 307/23, aaO; vom 8. August 2023 - VIII ZR 428/21, aaO; vom 6. Dezember 2022 - VIII ZR 30/22, juris Rn. 6; jeweils mwN).

9 Entscheidend für die Bewertung der Beschwer einer Nichtzulassungsbeschwerde ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht beziehungsweise - in den Fällen einer Berufungszurückweisung nach § 522 Abs. 2 ZPO - der Zeitpunkt, bis zu dem das Berufungsgericht Vortrag der Parteien bei einem Beschluss berücksichtigen musste, und zwar nach Maßgabe der dem Parteivorbringen zu diesem Zeitpunkt zugrunde liegenden tatsächlichen Angaben zum Wert (vgl. Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2024 - VIII ZR 307/23, aaO Rn. 10; vom 8. August 2023 - VIII ZR 428/21, aaO Rn. 6; vom 12. Oktober 2021 - VIII ZR 255/20, aaO; jeweils mwN). Dem Beschwerdeführer ist es verwehrt, im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren die von ihm gemachten Angaben zu korrigieren, um die Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO zu überschreiten (vgl. Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2024

- VIII ZR 307/23, aaO; vom 8. August 2023 - VIII ZR 428/21, aaO; vom 1. März 2016 - VIII ZR 129/15, juris Rn. 2; jeweils mwN). Einem Kläger, der weder die Streitwertfestsetzung in den Vorinstanzen beanstandet noch sonst glaubhaft gemacht hat, dass bereits in den Vorinstanzen vorgebrachte Umstände, die die Festsetzung eines höheren Streitwerts - und einer damit einhergehenden entsprechenden Beschwer - rechtfertigen, nicht ausreichend berücksichtigt worden sind, ist es dementsprechend nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig auch verwehrt, sich im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren auf der Grundlage neuen Vorbringens auf einen höheren, die erforderliche Rechtsmittelbeschwer erreichenden Streitwert der Klage zu berufen (vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 19. März 2024 - EnZR 62/23, juris Rn. 2; vom 27. April 2023 - V ZR 118/22, NJW-RR 2023, 839 Rn. 6; vom 18. März 2021 - V ZR 156/20, juris Rn. 10; vom 30. April 2020 - VII ZR 151/19, NJW-RR 2020, 1258 Rn. 9; jeweils mwN).

10 2. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze beläuft sich der Wert der mit der beabsichtigten Revision geltend zu machenden Beschwer hier nicht auf mehr als 20.000 €.

11 a) Der Wert der Beschwer hinsichtlich der Abweisung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs beträgt 17.640 €.

12 Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist der Wert der Beschwer bei einem Streit über das Bestehen eines Mietverhältnisses, dessen Dauer unbestimmt ist, regelmäßig nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete (§§ 8, 9 ZPO) zu bemessen (vgl. nur Senatsbeschlüsse vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 15/24, NJW-RR 2024, 931 Rn. 7; vom 25. Oktober 2022 - VIII ZA 20/22, juris Rn. 12; vom 30. September 2020 - VIII ZA 19/20, WuM 2020, 738 Rn. 1; jeweils mwN).

13 Nach diesen Grundsätzen ist die Beschwer der Klägerin durch die Abweisung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs hier - entgegen der Auffassung

der Beschwerde - mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der von dem Berufungsgericht festgestellten und auch von der Beschwerde zugrunde gelegten Nettokaltmiete von 420 € zu bemessen und beläuft sich somit auf einen Betrag von 17.640 €. Denn das streitgegenständliche Mietverhältnis war auf unbestimmte Dauer im Sinne von §§ 8, 9 ZPO abgeschlossen worden. Ein fester Zeitpunkt, zu dem der Mietvertrag jedenfalls geendet hätte (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 3. April 2014 - V ZR 185/13, WuM 2014, 353 Rn. 4), war nicht vereinbart. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass nach der mietvertraglichen Regelung in § 2a bis zum 31. Dezember 2040 nur der Mieter den Vertrag kündigen können sollte und der Vermieter in dieser Zeit auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung verzichtete. Denn hierdurch wurde nicht eine bestimmte Dauer des Mietverhältnisses mit einem festen Ende der Mietzeit festgelegt, sondern nur die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter eingeschränkt. An der unbestimmten Dauer des Mietverhältnisses ändert dies nichts.

14 b) Die Beschwer der Klägerin hinsichtlich der Abweisung ihrer Feststellungsanträge einschließlich der Hilfsanträge ist insgesamt jedenfalls nicht mit mehr als 1.500 € zu bewerten.

15 aa) Die Klägerin hat ihr Feststellungsinteresse in der Klageschrift mit 1.000 € angegeben. Dies umfasste zumindest die schon damals als Hauptantrag geltend gemachte Feststellung der Ersatzpflicht für Schäden durch die unterlassene Räumung ab dem 1. April 2025. Dementsprechend haben sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht den Streitwert hinsichtlich des Feststellungsantrags auf nicht mehr als 1.000 € festgesetzt. Hiergegen hat sich die Klägerin nicht gewandt. Vor diesem Hintergrund kann sie nach den oben genannten Grundsätzen im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren nicht mit Erfolg geltend machen, ihr diesbezügliches Feststellungsinteresse sei mit mindestens 96.390 € zu bewerten.

16 bb) Hinsichtlich des auf Feststellung der unbestimmten Dauer des Mietverhältnisses gerichteten ersten Hilfsantrags, der in der Berufungsinstanz um die zusätzliche Feststellung, dass der in dem Mietvertrag enthaltene Kündigungsverzicht des Vermieters keine Wirkung entfalte, erweitert wurde, haben sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht trotz Entscheidung hierüber - im Hinblick auf § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG zu Recht - einen gesonderten zusätzlichen Streitwert nicht festgesetzt, ohne dass sich die Klägerin hiergegen gewandt hätte. Auch die Beschwerde macht eine auf diesen Feststellungsantrag bezogene eigenständige und zusätzlich zu den Hauptanträgen zu berücksichtigende Beschwer nicht geltend.

17 cc) Eine Erhöhung der Beschwer über die Grenze von 20.000 € hinaus folgt auch nicht aus dem Vorbringen der Nichtzulassungsbeschwerde, der erste Hilfsantrag enthalte auf Grund der Bezugnahme in dessen Satz 2 auf die Konkretisierung der betroffenen Wohnräume in dem Räumungs- und Herausgabeanspruch zugleich das Begehren der Feststellung, welche Räume zu dem Wohnraummietverhältnis gehörten, und insoweit sei die Klägerin durch die Abweisung des Antrags in Höhe von mindestens 26.754 € beschwert. Es ist bereits nicht ersichtlich, dass der erste Hilfsantrag auch auf die eigenständige und ausdrückliche Feststellung, welche Räume zu dem Wohnraummietverhältnis gehören, gerichtet war. Jedenfalls aber ist es der Klägerin unabhängig davon, ob sie die Feststellung des räumlichen Umfangs des Mietvertrags bereits mit dem ersten oder erst mit dem von der Nichtzulassungsbeschwerde angeführten zweiten Hilfsantrag begehrt hat, nach den oben genannten Grundsätzen verwehrt, sich im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren erstmals darauf zu berufen, ihr diesbezügliches Feststellungsinteresse liege darin, dass die verbindliche Zuordnung der ungeklärten Differenzflächen zwischen der Gesamtnutzfläche des Objekts und der dem Wohnungsmietvertrag zugeordneten Fläche zu dem Gewerberaum Besitzstörungsklagen vermeide und die Vermietbarkeit der Gewerbefläche herstelle,

und dieses Interesse sei gemäß § 9 ZPO mit der dreieinhalbfachen Höhe der voraussichtlichen Jahresnettomiete der Gewerbemietfläche, mithin mit 26.754 €, zu bewerten.

18 Zum einen hat die Klägerin ihr Interesse an der Feststellung der zu dem Mietvertrag zugehörigen Räumlichkeiten in den Vorinstanzen allein damit erklärt, der Mietvertrag lasse nicht erkennen, welche Mieträume Gegenstand des Mietverhältnisses seien, weshalb für sie eine Gefahr der Unsicherheit bestehe, so bei jeder jährlichen Betriebskostenabrechnung und für jede gesetzliche Mieterhöhung oder wegen fortlaufender wechselseitiger Pflichten aus dem Mietverhältnis etwa wegen Mängeln. Nach den oben dargestellten Grundsätzen ist es der Klägerin im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren deshalb verwehrt, sich auf der Grundlage neuen Vorbringens zu ihrem Feststellungsinteresse auf einen höheren, die erforderliche Rechtsmittelbeschwer erreichenden Streitwert der Klage zu berufen.

19 Zum anderen hat sich die Klägerin in den Vorinstanzen nicht auf einen dem Hilfsantrag zusätzlich zu den Hauptanträgen zukommenden Wert berufen und sich zudem nicht gegen die Streitwertfestsetzung der Vorinstanzen gewandt, die auch die Abweisung der Hilfsanträge umfasste, wobei das Feststellungsbegehren insgesamt mit 1.000 € bewertet wurde und für die Entscheidung über den Hilfsantrag kein zusätzlicher Wert angesetzt wurde. Auch deshalb kann sie sich nicht erstmals im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren zur Erreichung der Beschwerdesumme darauf berufen, ihr Interesse hinsichtlich des Hilfsantrags sei mit 26.754 € zu bewerten.

20 Die von der Beschwerde angesetzte Bewertung des Feststellungsantrags mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der erzielbaren Nettomiete der Gewerbefläche (§§ 8, 9 ZPO) trifft überdies auch nicht zu. Zwar kann die Feststellung der Zuordnung der Räume des Gebäudes zu dem Wohnraummietverhältnis für eine mögliche künftige Vermietung der Räumlichkeiten, insbesondere auch der Gewerbeflächen, von Bedeutung sein. Der Antrag auf Feststellung dieser Zuordnung hat jedoch nicht das Bestehen oder die Dauer eines derartigen Mietverhältnisses zum Gegenstand. Er zielt vielmehr allein auf die Klärung einer Vorfrage, um eine spätere wirtschaftliche Verwertung der Räumlichkeiten durch eine Vermietung vorzubereiten. Dieses Interesses an der Feststellung des räumlichen Umfangs des Mietvertrags bewertet der Senat gemäß § 3 ZPO mit jedenfalls nicht mehr als 500 €, so dass selbst dann, wenn hierfür ein gesonderter Wert angesetzt würde, insgesamt eine Beschwer von mehr als 20.000 € nicht erreicht wäre.

III.

21 Die Nichtzulassungsbeschwerde wäre im Übrigen auch unbegründet, da die von ihr geltend gemachten Revisionszulassungsgründe nicht vorliegen. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich.

22 Von einer weiteren Begründung sieht der Senat nach § 544 Abs. 6 Satz 2 ZPO ab.

IV.

23 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Bünger RiBGH Kosziol Dr. Liebert
ist wegen Eintritts in den
Ruhestand an der Unterschrift
verhindert.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt Dr. Reichelt

Vorinstanzen:
AG Dresden, Entscheidung vom 28.02.2025 - 145 C 3725/24 -
LG Dresden, Entscheidung vom 13.10.2025 - 4 S 91/25 -