

Titel:

Streitwertfestsetzung in Wohnungseigentumssachen

Normenketten:

RVG § 23, § 32 Abs.2

GKG § 40, § 49a Abs. 1

ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2

Leitsätze:

Bei der Anfechtungsklage gegen einen Beschluss, wonach auch Verwandte ersten Grades und Ehepartner als Vertreter eines Eigentümers in der Eigentümerversammlung mit Stimmrecht zugelassen werden können, ist der für die Rechtsanwaltsgebühren maßgebliche Auffangwert i.H.v. 5.000 € anzusetzen. (redaktioneller Leitsatz)

In Wohnungseigentumssachen ist gemäß § 49a Abs. 1 GKG der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen, wobei er allerdings das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten darf. Dabei liegt es auf der Hand, dass ein nur mit einer geringen Quote beteiligter Eigentümer auch ein deutlich geringeres Interesse an den Folgen einer beschlossenen Maßnahme hat als ein in größerem Umfange Beteiligter. Insbesondere bemessen sich mögliche Kostentragungen eines Eigentümers hinsichtlich denkbarer Schäden für das Gemeinschaftseigentum nach der Beteiligung des Einzelnen. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Auffangwert, Eigentümerversammlung, Interesse, Wohnungseigentümergeinschaft, Genehmigung, Versäumnisurteil

Fundstellen:

ZMR 2020, 977

BeckRS 2020, 31274

LSK 2020, 31274

ZWE 2021, 141

Tenor

1. Der Antrag des Rechtsanwalts ... auf Verlängerung der Frist zur Stellungnahme zum Hinweis vom 18.06.2020 wird zurückgewiesen.
2. Der Streitwert für das Versäumnisurteil vom 06.11.2019 des Amtsgerichts ... Az. 482 C 18837/19 WEG, wird von Amts wegen dahingehend abgeändert, dass der Streitwert 10.999 € beträgt.
3. Die sofortige Beschwerde des Klägers zu 2 gegen den Beschluss des Amtsgerichts ... vom 06.11.2019, Az. 482 C 18837/19 WEG, wird zurückgewiesen.
4. Die sofortige Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Klägerin zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts ... vom 06.11.2019, Az. 482 C 18837/19 WEG, wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Mit ihren Klagen vom 29.07.2019 beehrten zwei Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage, welche gemeinsam über ... verfügen, unter anderem die Aufhebung von drei Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.06.2019. Zu TOP 9 war entschieden worden, dass in Ergänzung zur Gemeinschaftsordnung auch Verwandte ersten Grades und Ehepartner als Vertreter eines Eigentümers in der Eigentümerversammlung mit Stimmrecht zugelassen werden können. Zu TOP 11 wurde

einem Eigentümer der Einbau eines Kaminofens im 20. Obergeschoss direkt unter der Dachdecke genehmigt. Zu TOP 12 wurde einem Eigentümer die Umgestaltung des Eingangsbereichs/der Glasfront durch Einbau von feststehenden Glaselementen und mittig einer zweiflügeligen Türanlage mit Glasfüllung anstelle von bisher mehreren, verschiebbaren Einzeltüren genehmigt.

2

Am 06.11.2019 erging hinsichtlich der drei vorgenannten Tagesordnungspunkte Versäumnisurteil, der Streitwert wurde auf 15.000 € festgesetzt.

3

Gegen diese Festsetzung wenden sich der Kläger zu 2 mit seiner Beschwerde vom 30.11.2019, mit welcher er beantragt, den Streitwert auf 45.000 € festzusetzen, und die Prozessbevollmächtigte der Klägerin zu eins mit ihrer Beschwerde vom 12.12.2019.

4

Das Amtsgericht half beiden Beschwerden nach Einholung einer Stellungnahme der Gegenseite mit Beschluss vom 10.06.2020 nicht ab und legte sie dem Landgericht zur Entscheidung vor. Mit Verfügung vom 18.06.2020 wurden Hinweise erteilt und Frist zur Stellungnahme gegeben. Mit Verfügung vom 08.07.2020 wurde die Stellungnahmefrist bis 27.07.2020 verlängert. Die Prozessbevollmächtigte der Klägerin zu 1 nahm mit Schriftsatz vom 23.07.2020 Stellung. Der Kläger zu 2 beantragte mit Schriftsatz vom 29.07.2020 nochmalige Fristverlängerung.

II.

5

Die Beschwerden der Prozessbevollmächtigten gegen den Streitwertbeschluss des Amtsgerichts ... vom 06.11.2019 sind zulässig. Sie sind gemäß §§ 32 II RVG, 68 I GKG statthaft und wurden form- und fristgerecht eingelegt (§§ 68 I Satz 3 und 5, 63 III Satz 2, 66 V GKG).

6

Das Beschwerdegericht machte im Rahmen des Beschwerdeverfahrens von der Möglichkeit des § 63 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 GKG Gebrauch, nachdem es erkannt hat, dass die erstinstanzliche Wertfestsetzung unzutreffend ist, und mit Verfügung vom 18.06.2020 hierauf hingewiesen hatte. Die Wertfestsetzung war von Amts wegen abzuändern.

7

In Wohnungseigentumssachen ist gemäß § 49 a I GKG der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen, wobei er allerdings das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten darf.

8

Das objektiv zunächst am Klageantrag gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO ausgerichtete Interesse der Kläger zum gemäß § 40 GKG entscheidenden Zeitpunkt der Klageeinreichung ist die Ungültigerklärung der drei genannten Beschlüsse.

9

Der Beschluss zu TOP 9 betraf eine Änderung der Gemeinschaftsordnung bezüglich der Zulassung von Verwandten mit Stimmrecht. Ein Interesse der Klägerin ist hier schwer zu bemessen, weswegen der für die Rechtsanwaltsgebühren maßgebliche Aufwandwert in Höhe von 5000 € angesetzt werden konnte, § 23 III RVG.

10

Bezüglich des Einbaus des Kaminofens (TOP 11) befürchten die Kläger nach eigenem Vortrag eine gesteigerte Reparaturanfälligkeit bzw. daraus resultierende Wertverluste. Der Kläger zu 2 meint in seinem Beschwerdevortrag, im schlimmsten Fall seien Schäden im Umfang von 100.000 € zu befürchten. Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass diese Schäden kaum bei der Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben würden. Würde man hiervon aber ausgehen wollen, und diese Befürchtung zum Maßstab des Interesses der Kläger machen, ergibt der bei ihnen in diesem schlimmsten Fall verbleibende Schaden angesichts der 8,57/1000 Miteigentumsanteile als fünffaches Interesse einen Betrag von 4.285 €.

11

Hinsichtlich TOP 12 ging es um die Genehmigung zum Umbau eines Eingangsbereiches, hier geht der Kläger zu zwei von Kosten in Höhe von 40.000 € aus. Das fünffache Interesse bei der Kläger ausgehend von den Einbaukosten beträgt demnach 1.714 €.

12

Nicht ausgegangen werden konnte von dem von der Beschwerde angenommenen prozentualen Anteil von 10 % der Baukosten. Unzutreffend ist nämlich die willkürliche Annahme, dass das Einzelinteresse mindestens 10 % des Gesamtinteresses betrage. Es liegt auf der Hand, dass ein nur mit einer geringen Quote beteiligter Eigentümer auch ein deutlich geringeres Interesse an den Folgen einer beschlossenen Maßnahme hat als ein in größerem Umfange Beteiligter. Insbesondere bemessen sich mögliche Kostentragungen eines Eigentümers hinsichtlich denkbarer Schäden für das Gemeinschaftseigentum nach der Beteiligung des Einzelnen. (vgl. OLG München, Beschluss vom 25. August 2009 - 32 W 2033/09 -, Rn. 12, juris). Ein möglicher Wertverlust der Wohnungen schließlich ist nicht nachvollziehbar dargelegt.

13

Nachdem der Wert der Anfechtungsklagen wie geschehen herabzusetzen war, konnten die Beschwerden des Klägers zu 2 und der Prozessbevollmächtigten der Klägerin zur 1, welche sogar eine Heraufsetzung des Werts beehrten, keinen Erfolg haben.

14

Eine Kostenentscheidung war nicht veranlasst, da das Verfahren gemäß § 68 III GKG gebührenfrei ist und Kosten nicht erstattet werden.

15

Die weitere Beschwerde war gemäß §§ 68 I, 66 IV GKG nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Gerichts der weiteren Beschwerde nicht erforderlich ist.