

Titel:

Streitwert einer Klage auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung.

Normenketten:

WEG § 10 Abs. 2

ZPO § 3

GKG § 47 Abs. 1, § 48

Leitsätze:

Für das wirtschaftliche Interesse der Kläger an der Abgabe einer Willenserklärung ist das Interesse an den mit dem Eintritt der mit der Erklärung verbundenen Folgen maßgeblich. Der Wert dieser Folgen ist nach §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO zu schätzen. Dabei ist bei einem Rechtsmittel der Kläger, die nach § 10 Abs. 2 WEG die Zustimmung zu einer Änderung einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer verlangen, auf den Wertzuwachs des Wohnungseigentums der Kläger abzustellen, mit dem bei Eintragung der Änderung in das Grundbuch zu rechnen ist. (Rn. 13)

Die Wertbestimmung im Rechtsmittelverfahren erfolgt nach den gleichen Grundsätzen, wie im erstinstanzlichen Verfahren. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Streitwert, Änderung der Teilungserklärung

Vorinstanzen:

LG München I, Beschluss vom 22.05.2025 – 1 S 9755/24 WEG

AG Freising, Urteil vom 27.06.2024 – 1 C 565/23 WEG

Fundstellen:

MDR 2025, 1396

JurBüro 2025, 595

LSK 2025, 19592

ZWE 2026, 62

Tenor

Die Beschwerde des Bevollmächtigten der Beklagten gegen den Beschluss des Landgerichts München I vom 22.05.2025, Az. 1 S 9755/24 WEG, wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Der Bevollmächtigte der Beklagten wendet sich in eigenem Namen gegen die Festsetzung des Streitwerts durch das Berufungsgericht.

2

Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer einer Wohnung in der aus drei Wohnungen bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft M Straße in H. Die Beklagten sind Eigentümer der Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens. Die Kläger und eine dritte Person sind Eigentümer der beiden Wohnungen im Obergeschoss.

3

Mit privatschriftlicher Zustimmung der Beklagten haben die Eigentümer der Wohnungen im Obergeschoss im Jahr 2012, zeitlich noch vor dem Erwerb einer Wohnung durch die Kläger im Jahr 2016, das jeweils darüberliegende Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Voreigentümer der Kläger haben für die Verbindung zum Dachgeschoss die Decke durchbrochen und eine Wendeltreppe eingebaut.

4

Ein bereits im Jahr 2019 gefertigter notarieller Entwurf eines Nachtrags gelangte nicht zur Eintragung.

5

Mit der Klage vor dem Amtsgericht Freising verlangten die Kläger von den Beklagten die Zustimmung zu verschiedenen Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau u.a. durch die Änderung der Aufteilungspläne und der Miteigentumsanteile. Nachdem das Amtsgericht Freising mit Urteil vom 27.06.2024, Az. 1 C 565/23, die Klage abgewiesen hatte, verfolgten die Kläger mit der Berufung vor dem Landgericht München I, Az. 1 S 9755/24, ihre erstinstanzlichen Anträge weiter.

6

Mit dem Beschluss vom 22.05.2025 wies das Landgericht München I die Berufung der Kläger zurück und setzte zugleich den Streitwert für das Berufungsverfahren auf € 10.000,00 fest. Nach einer Zeugenaussage der Voreigentümer der Kläger sei die unpassende Teilungserklärung bei dem Verkauf an die Kläger mit € 8.500,00 bewertet worden. Dies sei als Anhaltspunkt für das Interesse der Kläger heranzuziehen.

7

Mit Schriftsatz vom 10.06.2025 hat der Bevollmächtigte der Kläger in eigenem Namen Beschwerde gegen die Festsetzung des Streitwerts eingelegt und beantragt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf € 395.000,00 festzusetzen. Dies entspreche den Angaben der Kläger in der Klageschrift und dem Wert der Wohnung der Kläger. Den Wertangaben der Parteien komme erhebliches Gewicht zu. Die Kläger hätten vorgetragen, ihre Wohnung könne aufgrund der unliebsamen Teilungserklärung nicht verkauft werden.

8

Das Landgericht München I hat der Beschwerde in dem Beschluss vom 14.07.2025 nicht abgeholfen. Für das klägerische Interesse sei entscheidend, inwieweit der Verkehrswert ihres Wohnungseigentums durch die Neufassung der Teilungserklärung gemindert bzw. erhöht wird.

II.

9

1. Die Beschwerde des Bevollmächtigten der Beklagten ist statthaft. Nach § 32 Abs. 2 Satz 1 RVG kann der Rechtsanwalt aus eigenem Recht gegen die Festsetzung des für die Gerichtsgebühren maßgebenden Werts Rechtsmittel einlegen. Statthaftes Rechtsmittel ist die Beschwerde, § 32 Abs. 2 RVG iVm § 68 Abs. 1, 66 Abs. 2 bis 6 GKG (BeckOK RVG/K. Sommerfeldt/M. Sommerfeldt, 62. Ed. 1.06.2025, RVG § 32 Rn. 20). Die Beschwerde ist auch ansonsten zulässig, insbesondere wurde sie form- und fristgerecht eingelegt.

10

2. In der Sache hat die Beschwerde keinen Erfolg. Das Landgericht hat den Streitwert für das Berufungsverfahren zutreffend auf € 10.000,00 festgesetzt.

11

a) Im Rechtsmittelverfahren bestimmt sich der Streitwert nach den Anträgen des Rechtsmittelführers, § 47 Abs. 1 GKG. Der Wert dieser Anträge ist nach denselben Kriterien wie im erstinstanzlichen Verfahren zu bestimmen (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 49 GKG 2004, Rn. 43).

12

Abzustellen ist damit auf das wirtschaftliche Interesse der Kläger an dem Erfolg der Berufung, mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge auf Abgabe einer Willenserklärung weiterverfolgen.

13

b) Für das wirtschaftliche Interesse der Kläger an der Abgabe einer Willenserklärung ist das Interesse an den mit dem Eintritt der mit der Erklärung verbundenen Folgen maßgeblich. Der Wert dieser Folgen ist nach §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO zu schätzen. Dabei ist bei einem Rechtsmittel der Kläger, die nach § 10 Abs. 2 WEG die Zustimmung zu einer Änderung einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer verlangen, auf den Wertzuwachs des Wohnungseigentums der Kläger abzustellen, mit dem bei Eintragung der Änderung in das Grundbuch zu rechnen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 25.2.2021 – V ZR 166/20, ZWE 2021, 325 Rn. 5; BGH, Beschluss v. 10. 11. 2011 – V ZR 247/10, ZWE 2012, 176; LG Frankfurt a. M., Urt. v. 22.6.2023 – 2-13 S 72/22, NZM 2023, 888 Rn. 11; Bärmann/Pick/Fichtner, 21. Aufl. 2025, WEG Anh. § 44 Rn. 40Z).

14

Soweit die Kläger in der Klage behauptet haben, die von ihnen im Jahr 2016 in dem jetzigen Zustand erworbene Wohnung sei ohne eine Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht verkäuflich, ist dies dahin zu verstehen, dass bei einem Verkauf nicht der Preis zu erzielen sein würde wie bei einer Wohnung mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss gleicher Fläche, bei der der Ausbau der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung entspricht. Der volle Verkehrswert einer Wohnung ist für die Bemessung des Streitwerts bspw. bei einer Entziehungsklage maßgeblich (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Dezember 2013 – V ZR 96/13, NZM 2014, 247 Rn. 10). Im vorliegenden Fall geht es um den Abschlag, den die Kläger bei einem Verkauf hinnehmen müssten, weil bezüglich des Dachgeschosses eine rechtliche Unsicherheit besteht.

15

c) Den maßgeblichen potentiellen Wertzuwachs der Wohnung der Kläger durch die Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung hat das Landgericht zutreffend mit € 8.500,00 bemessen.

16

Der Voreigentümer der Wohnung der Kläger hat als Zeuge ausgesagt, man habe wegen der ungeklärten Situation im Grundbuch mit den Klägern einen Abschlag von € 8.500,00 vom zunächst verlangten Kaufpreis vereinbart. Die Parteien haben – auch im Beschwerdeverfahren – nicht weiter dazu vorgetragen. Andere Anhaltspunkte für die Auswirkung auf den Verkehrswert lassen sich der Akte nicht entnehmen. Das Landgericht hat deshalb zu Recht auf diese Zeugenaussage als Anhaltspunkt für die Bemessung des wirtschaftlichen Interesses der Kläger an der Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zurückgegriffen.

17

3. Wegen der Zulässigkeit der Beschwerde sind im Beschwerdeverfahren keine Gebühren entstanden; eine Kostenerstattung für Auslagen findet nicht statt (§ 68 Abs. 3 Satz 1 und 2 GKG).