

Titel:

Streitwertbemessung und Wertobergrenze bei Anfechtung mehrerer Beschlüsse durch Wohnungseigentümergeinschaft

Normenkette:

GKG § 39, § 49

Leitsätze:

1. Streitgegenstand einer Beschlussmängelklage ist jeweils ein konkreter Beschluss. Richtet sich eine Klage gegen mehrere Beschlüsse liegt ein Fall der objektiven Klagehäufung vor. Bei der Bemessung des Streitwertes sind die Streitwerte für die Anfechtungen der Beschlüsse nach § 39 GKG zusammenzurechnen. (Rn. 13)

2. Die in § 49 Satz 2 GKG aus dem Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen gebildete Obergrenze für die Bemessung des Streitwertes gilt für jede Anfechtung eines gesonderten Beschlusses und nicht insgesamt für mehrere in einer Klage verbundene Anfechtungen. (Rn. 13 und 19)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergeinschaft, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beschlussmängelklage, Anfechtung mehrerer Beschlüsse, Streitwert, Addition, Zusammenrechnung, Obergrenze

Vorinstanzen:

LG München I, Endurteil vom 15.10.2025 – 1 S 14381/23

AG Viechtach, Endurteil vom 30.10.2023 – 3 C 8/23

Fundstelle:

ZWE 2026, 203

Tenor

Auf die Beschwerde des Bevollmächtigten des Klägers wird der Beschluss des Landgerichts München I vom 03.09.2025, Az. 1 S 14381/23 WEG, abgeändert:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf € 41.255,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Bevollmächtigte des Klägers wendet sich in eigenem Namen gegen die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren.

2

Der Kläger ist als Eigentümer der Appartements ... und ... Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Er hat vor dem Amtsgericht Viechtach zunächst die auf der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse zu den TOP 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20 und 26 angefochten. Er hat später die Klage erweitert um die Anfechtung des auf der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 gefassten Beschlusses zu TOP 12 und die Anfechtung des auf der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 gefassten Beschlusses zu TOP 10, dessen Nichtigkeit festzustellen er hilfsweise begehrt.

3

Das Amtsgericht Viechtach hat mit Endurteil vom 30.10.2023 antragsgemäß entschieden. Mit Beschluss vom 08.11.2023, Bl. 237 d.A., hat das Amtsgericht den Streitwert auf € 25.000,00 festgesetzt. Zugrunde zu legen sei ein Verkehrswert von je € 2.000,00 pro Appartement. Für fünf der angefochtenen Beschlüsse sei

jeweils ein Streitwert von € 4.000,00 und für weitere fünf Beschlüsse ein Streitwert von je € 1.000,00 anzusetzen. Der Bevollmächtigte der Beklagten hatte dagegen Beschwerde erhoben.

4

In der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 hat das Landgericht München I den Streitwert für das Berufungsverfahren und für die erste Instanz auf insgesamt € 4.000,00 festgesetzt.

5

Der Bevollmächtigte des Klägers hat gegen den Beschluss mit Schriftsatz vom 05.09.2025 in eigenem Namen Beschwerde eingelegt. Der Streitwert sei auf Grundlage eines Verkehrswertes der Appartements von € 5.250,00 festzusetzen. Bei der Zwangsversteigerung von einzelnen Appartements seien noch deutlich höhere Preise erzielt worden.

6

Das Landgericht hat mit Endurteil vom 15.10.2025 das Urteil des Amtsgerichts Viechtach teilweise abgeändert. Zur Berechnung der Quote für die Kostenentscheidung nach §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO hat das Landgericht in dem Endurteil einen fiktiven Streitwert von insgesamt € 44.808,45 berechnet.

7

In dem Beschluss vom 14.10.2025 hat das Landgericht der Beschwerde nicht abgeholfen. Die durch den Verkehrswert in § 49 Satz 2 GKG gebildete Streitwertobergrenze müsse für eine Beschlussklage insgesamt und nicht nur bezogen auf einzelne Streitgegenstände gelten. Da die Angaben zu den Verkehrswerten zwischen € 40,00 und € 4.000,00 liegen, sei der Wert für jedes der beiden Appartements des Klägers mit € 2.000,00 zu schätzen.

II.

8

1. Die befristete Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss ist zulässig.

9

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).

10

Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingelegt. Der Wert des Beschwerdegegenstands übersteigt im Hinblick auf das bei erfolgreicher Beschwerde zu erwartende Gebührenaufkommen den Betrag von 200,- €.

11

2. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Der Streitwert für das Berufungsverfahren beträgt € 41.255,00.

12

a) Der Streitwert bestimmt sich in Berufungsverfahren nach den Anträgen des Rechtsmittelführers, § 47 Abs. 1 S. 1 GKG. Das Amtsgericht Viechtach hatte mit Endurteil vom 30.10.2023 antragsgemäß neun Beschlüsse für ungültig erklärt und die Nichtigkeit eines weiteren Beschlusses festgestellt. Mit der Berufung verfolgte die Beklagte ihren erstinstanzlichen Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Für die Bemessung des Streitwertes für das Berufungsverfahren sind daher die Streitwerte aller zehn Beschlussmängelklagen zu berücksichtigen.

13

b) Bei der Anfechtung mehrerer Beschlüsse in einem Verfahren liegt eine objektive Klagehäufung im Sinne von § 39 GKG vor. Jede Anfechtung eines gesonderten Beschlusses stellt einen eigenen Streitgegenstand dar. Der Wert jedes Streitgegenstands ist nach § 49 GKG zu bemessen. Die einzelnen Werte sind gemäß § 39 GKG zu addieren. Entgegen der Auffassung des Landgerichts gilt die Obergrenze des § 49 Satz 2 GKG nur für den jeweiligen Streitgegenstand und nicht für mehrere in einem Prozess verbundene Klagen nach § 44 Abs. 1 WEG insgesamt. Den Verkehrswert der Appartements des Klägers schätzt der Senat auf jeweils

€ 5.000,00. Damit gilt eine Obergrenze von jeweils € 10.000,00 bei der Bemessung der Streitwerte der jeweiligen Anfechtungen.

14

aa) Streitgegenstand der Beschlussmängelklage (Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage) ist jeweils ein konkreter Beschluss (Bärmann/Göbel, 16. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 10). Verbindet der Kläger in einer Klage die Anfechtung mehrerer Beschlüsse liegt eine objektive Klagehäufung im Sinne von § 39 GKG vor. Bei der objektiven Klagehäufung werden in einer Klage mehrere prozessuale Ansprüche verfolgt, von denen jeder einzelne nach den für ihn maßgeblichen Regeln zu bewerten ist (BeckOK KostR/Schindler, 50. Ed. 1.6.2025, GKG § 39 Rn. 17, beck-online). Es ist dabei unerheblich, dass die jeweiligen Ansprüche nach derselben Vorschrift zu bewerten sind. Die so gewonnenen Streitwerte eines jeden einzelnen Streitgegenstands sind zusammenzurechnen.

15

bb) Das Landgericht hat in dem Endurteil vom 15.10.2025 zur Berechnung der Kostenverteilung nach § 92 ZPO die Bemessung der Streitwerte für die einzelnen Anfechtungen ausführlich und überzeugend vorgenommen. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf das Endurteil des Landgerichts. Mit dem Landgericht beträgt der Streitwert für die Anfechtung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023

zu TOP 11 € 3.000,00,

zu TOP 13 € 10.777,20,

zu TOP 14 € 12.776,25,

TOP 16 und 17 € 3.750,00,

TOP 19 € 405,00,

TOP 20 € 5.000,00,

zu TOP 26 € 8.100,00 und

für Klage gegen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 zu TOP 12 und der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 zu TOP 10 insgesamt € 1.000,00.

16

cc) Lediglich die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 13 und 14 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 ist jeweils nach § 49 Satz 2 GKG durch den Verkehrswert der beiden Appartements des Klägers auf € 10.000,00 begrenzt.

17

Nach § 49 Satz 1 und 2 GKG darf der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Die in § 49 Satz 2 GKG enthaltene Wertobergrenze soll den Kläger vor einer zu hohen Kostenbelastung schützen. Nach Ansicht des Gesetzgebers gebiete dies schon die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Justizgewährungspflicht. Die Vorschrift wurde der bis dahin geltenden Regelung in § 49a Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 und Satz 3 GKG nachgebildet (BT-Drs. 19/18791 S. 92; vgl. BT-Drs. 16/887 S. 42 und S. 76).

18

Für den Fall der subjektiven Klagehäufung hat der BGH bereits entschieden, dass bei mehreren Klägern der eine Obergrenze bildende Verkehrswert des Wohnungseigentums der Summe der Einzelverkehrswerte der Wohnungseigentumsrechte aller klagenden Wohnungseigentümer entspricht (BGH, Beschluss vom 21. März 2019 – V ZR 120/17 –, Rn. 6, ZWE 2019, 330). Ebenso ist entschieden, dass für die Bemessung der Obergrenze die Verkehrswerte mehrerer Wohnungseigentumseinheiten desselben Klägers zusammenzurechnen sind (BGH, Beschluss vom 15. Juni 2023 – V ZR 222/22 –, Rn. 5, NZM 2023, 644).

19

Bei der objektiven Klagehäufung gilt die Obergrenze des § 49 Satz 2 WEG nur für die Bemessung des jeweiligen Streitgegenstandes. Die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Justizgewährungspflicht verpflichtet nicht zu einer der Systematik des GKG widersprechenden Auslegung, die zudem in den Gesetzesmaterialien keine Stütze findet. Allein § 39 GKG betrifft die objektive Klagehäufung. In der

Vorschrift ist der allgemeine Grundsatz geregelt, wonach mehrere Streitgegenstände in einem Verfahren zusammengerechnet werden, soweit nicht ein anderes bestimmt ist (BGH, Beschluss vom 21. März 2019 – V ZR 120/17 –, Rn. 8, ZWE 2019, 330). Ausnahmen von diesem Grundsatz der Zusammenrechnung folgen lediglich aus § 45 GKG. Die Wertvorschrift des § 49 GKG regelt die Bemessung des Streitwertes eine Beschlussmängelklage. Sie trifft keine Aussage dazu, ob und unter welchen Voraussetzungen die Streitwerte mehrerer miteinander verbundener Beschlussmängelklagen zusammenzurechnen sind. Dafür gelten allein die allgemeinen Vorschriften des GKG. Anhaltspunkte dafür, dass die Wertobergrenze des § 49 Satz 2 WEG auch für eine objektive Klagehäufung gelten soll, bietet auch der Wortlaut nicht (so zur subjektiven Klagehäufung: BGH, Beschluss vom 21. März 2019 – V ZR 120/17 –, Rn. 8, ZWE 2019, 330).

20

dd) Den Wert eines Appartements schätzt der Senat mit € 5.000,00.

21

Das Gericht muss den gemäß § 49 Satz 2 GKG für die Obergrenze maßgeblichen Verkehrswert schätzen. Da eine sachverständige Begutachtung im Rahmen der Streitwertfestsetzung nicht in Betracht kommt, ist es Sache der Partei, dem Gericht die für die Schätzung erforderliche Tatsachengrundlage zu unterbreiten (BGH, Beschluss vom 21. März 2019 – V ZR 120/17 –, Rn. 12, ZWE 2019, 330).

22

Bei der Schätzung des Verkehrswertes ist der üblicherweise zu erzielende Verkaufserlös zugrunde zu legen (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 49 GKG 2004, Rn. 6). Der Begriff des Verkehrswertes ist gesetzlich definiert in § 194 BauGB als der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BeckOK KostR/Toussaint, 50. Ed. 1.9.2025, GKG § 49 Rn. 15, beck-online).

23

Der Senat geht davon aus, dass es sich um nicht zu berücksichtigende ungewöhnliche Umstände handelt, die dazu führen, dass in manchen Fällen bei der Zwangsversteigerung lediglich Preise von einigen hundert Euro erzielt werden. Das gleiche gilt für die Fälle, dass dem Käufer von dem Verkäufer noch ein Betrag gezahlt wird, damit er das Appartement erwirbt. Diese Preise bilden die tatsächlichen Verhältnisse nicht zutreffend ab und beruhen auch darauf, dass in einzelnen Fällen Beitragsschulden von dem Käufer übernommen werden. Im vorliegenden Fall sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die beiden im Eigentum des Klägers stehenden Appartements im Falle der Veräußerung einen geringeren Preis als € 5.000,00 erzielen würden.

24

Damit beträgt der Streitwert insgesamt € 41.255,00.

25

c) 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 i.V.m. § 32 Abs. 2 RVG).