

Titel:

Wohnungseigentumsrecht: Streitwert der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan richtet sich nach dem Nennbetrag

Normenketten:

GKG § 39 Abs. 1, § 40, § 49, § 68

GVG § 72 Abs. 2

RVG § 32 Abs. 2

WEG § 28 Abs. 2, § 44 Abs. 1

Leitsätze:

Wird ein nach Inkrafttreten des WEMoG gefasster Abrechnungsbeschluss gem. § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert nicht nur nach dem Betrag der angegriffenen Position(en), sondern grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 Satz 2 GKG maßgebliche Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung. (redaktioneller Leitsatz)

1. Bei der Anfechtung eines nach Inkrafttreten des WEMoG gefassten Abrechnungsbeschlusses ist der Streitwert grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung zu bemessen. Das Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag, begrenzt durch § 49 S. 2 GKG. (redaktioneller Leitsatz)

2. Für die Anfechtung eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan ist der Streitwert nach dem anteiligen Vorschuss des Klägers, multipliziert mit dem Faktor 7,5, zu bestimmen, sofern das Einzelinteresse den Gesamtinteressewert nicht überschreitet. (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein zusätzlicher Teilstreitwert für die Entlastung des Verwaltungsbeirats ist nur anzusetzen, wenn tatsächlich ein entsprechender Beschluss gefasst wurde. Andernfalls bleibt es beim Streitwert für die Verwalterentlastung. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

1. Wird ein Beschluss über die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, ihn insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert nicht nur nach dem Betrag der angegriffenen Positionen, sondern grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wird ein Beschluss über den Wirtschaftsplan mit dem Ziel angefochten, ihn insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert nicht nur nach dem Betrag der angegriffenen Positionen, sondern grundsätzlich nach dem Nennbetrag des Wirtschaftsplans. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Wird ein Beschluss über die Entlastung des Verwalters angegriffen, beträgt der Streitwert bei Fehlens konkreter Anhaltspunkte zu im Raum stehender Forderungen 1.000 €. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

4. Wird ein Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats angegriffen, beträgt der Streitwert bei Fehlens konkreter Anhaltspunkte zu im Raum stehender Forderungen 500 €. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtung von Beschlüssen, Anfechtungsklage, Jahresabrechnung, Kostenverteilerschlüssel, Wirtschaftsplan, Entlastung der Verwaltung, Entlastung des Verwaltungsbeirats, Streitwert, Streitwertbeschwerde

Vorinstanz:

AG Traunstein, Beschluss vom 17.02.2025 – 311 C 264/24

Fundstellen:

ZMR 2026, 51

LSK 2025, 38596

FDMietR 2026, 938596

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beklagtenvertreters wird der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Traunstein vom 17.02.2025, Az. 311 C 264/24, abgeändert und der Streitwert auf 99.679,68 € festgesetzt. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.
2. Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei. Kosten werden nicht erstattet.
3. Die weitere Beschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist eine Streitwertbeschwerde des Beklagtenvertreters.

2

Gegenstand des erstinstanzlichen Rechtsstreits war die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 3 (Einforderung von Nachschüssen/Anpassung beschlossener Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2023), TOP 4 (Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen für 2024), TOP 5 (Entlastung der Verwaltung und Beirat/Rechnungsprüfer für 2023, wobei über die Entlastung des Beirats nicht Beschluss gefasst worden ist) und TOP 9 (Änderung des Kostenverteilerschlüssels der Nebenkostenabrechnung) aus der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 18.03.2024.

3

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE zu einem MEA von 86,5/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum zu je 1/2 an der Wohnung Nr. 2. Mit der Klageschrift wurde der Streitwert auf insgesamt 10.776,80 € beziffert. Hinsichtlich der Beschlussfassung unter TOP 3 (Jahresabrechnung 2023) werde durch die Kläger der Ansatz eines falschen Verteilungsschlüssels gerügt; deshalb komme es für die Wertfestsetzung allein auf den Wert der angegriffenen Position an, wobei sich das Interesse des Klägers danach bestimme, in welchem Umfang eine gerichtliche Entscheidung zu einer Reduzierung seiner Beitragspflichten gegenüber der Gemeinschaft führe. Bei einer Beitragsreduzierung der Kläger für 2023 in Höhe von 348,16 € entspreche der 7,5-fache Betrag somit 2.611,20 €. Für den Beschluss über den Wirtschaftsplan 2024 unter TOP 4 seien dieselben Grundsätze anzuwenden, weshalb vorliegend für das Einzelinteresse auf 432,00 € abzustellen und der Streitwert auf den 7,5-fachen Betrag hiervon, also auf 3.240,00 € festzulegen sei. Hinsichtlich der Beschlussfassung unter TOP 5 (Entlastung Verwalter und Beirat) seien nach der Rechtsprechung jeweils 1.000,00 € anzusetzen. Zum angefochtenen Beschluss unter TOP 9 werde der Streitwert unter Zugrundelegung obiger Ausführungen mangels anderer Anhaltspunkte auf den Mittelwert der Streitwerte zu TOP 3 und 4, mithin auf 2.925,00 € geschätzt.

4

Mit Schriftsatz des im Verlauf des Verfahrens neu mandatierten Beklagtenvertreters vom 13.01.2025 hat dieser mit ausführlicher Begründung hinsichtlich der Teilstreitwerte die Festsetzung des Streitwerts auf eine Höhe von insgesamt 100.179,68 € beantragt. Für die Ermittlung des Gesamtinteresses gem. § 49 S. 1 GKG sei für die Anfechtung des zu TOP 3 gefassten Beschlusses zur Jahresabrechnung 2023 nach der Rechtsprechung auf den vollen Nennbetrag (Gesamtvolumen) der Jahresabrechnung 2023 abzustellen, d.h. auf die Summe der abgerechneten Gesamtkosten und der Gesamt-Rücklagenzuführungen und für das klägerischen Einzelinteresses auf die anteilige Kostenbelastung in den Jahreseinzela abrechnungen 2023 zuzüglich Zuführungsanteil zu den Rücklagen. Die dem Beschluss zu TOP 3 gemäß der Jahresabrechnung 2023 zugrunde liegenden abgerechneten Gesamtkosten betrugen 100.694,27 € und die Gesamtzuführungen zur Rücklage 6.500,00 €, weshalb sich das Abrechnungsgesamtvolumen (Gesamtinteresse) auf 107.194,27 € belaufe. Der Anteil der Kläger an den Gesamtkosten betrage nach der Jahreseinzela abrechnung 9.627,29 € und der Anteil an der Rücklagenzuführung 650,00 €. Der Anteil der Kläger am Gesamtabrechnungsvolumen betrage somit 10.277,29 € und das 7,5-fache hiervon 77.079,68 €. Da das Einzelinteresse der Kläger das o.g. Gesamtinteresse nicht überschreite, sei der Streitwert zu TOP 3 auf den niedrigeren Wert von 77.079,68 € festzusetzen. Zum Beschluss zu TOP 4 richte sich die Bemessung nach den vorstehenden Maßgaben. Das dem Wirtschaftsplan 2024 zugrunde liegende Gesamtvolumen (Gesamtinteresse) betrage 32.760,54 €, die darauf klägerseits zu entrichtenden Vorschüsse (Einzelinteresse) 2.880,00 €, das 7,5-fache hiervon 21.600,00 €. Da das Einzelinteresse der

Kläger das Gesamtinteresse nicht überschreite, sei der Streitwert zu TOP 4 auf den niedrigeren Wert von 21.600,00 € festzusetzen. Der Streitwert zum zu TOP 5 gefassten Beschluss sei hinsichtlich der Entlastung der Verwalterin mit 1.000,00 €, hinsichtlich der Entlastung des Beirats aber nur mit 500,00 € anzusetzen.

5

Der gegen den Negativ-Beschluss zu TOP 9 gerichteten Anfechtung komme wegen der Identität des Rechtsschutzziels mit den gegen die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 gerichteten Anfechtungen kein eigener festzusetzender Gegenstandswert zu.

6

Mit Streitwertbeschluss im erstinstanzlichen Endurteil vom 17.02.2025 hat das Amtsgericht Traunstein den Streitwert insgesamt auf 10.776,80 € festgesetzt. Eine Begründung bzw. Berechnung enthält das Urteil nicht.

7

Mit Schriftsatz vom 05.03.2025, bei Gericht eingegangen am selben Tag, hat der Beklagtenvertreter in eigenem Namen Streitwertbeschwerde erhoben. Auch unter Bezugnahme auf den Schriftsatz vom 13.01.2025 wird zur Begründung ausführlich ausgeführt und erneut die Festsetzung des Streitwerts auf eine Höhe von insgesamt 100.179,68 € beantragt. Auf den Beschwerdeschriftsatz wird bezüglich der Einzelheiten verwiesen.

8

Mit Schriftsatz vom 07.03.2025 hat die Klagepartei hierauf Stellung genommen und beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Auf den Schriftsatz wird bzgl. der Einzelheiten verwiesen.

9

Mit Beschluss vom 12.03.2025 hat das Amtsgericht Ingolstadt der Streitwertbeschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht München I zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere geht das Amtsgericht davon aus, dass bei der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 (JA 2023) und zu TOP 4 (WP) nur auf das Angreiferinteresse und daher nur auf den Wert der Reduzierung der Beitragspflicht abzustellen sei. Für die Verwalter- und die Beiratsentlastung sei ein Wert von jeweils 1.000,00 € anzusetzen. Für die weitere Begründung wird auf die Nichtabhilfeentscheidung Bezug genommen.

10

Mit Schriftsatz vom 23.06.2025 hat der Beklagtenvertreter im Hinblick auf das Urteil des BGH vom 11.04.2025 – V ZR 96/24 weiter in rechtlicher Hinsicht zur Beschwerdebegründung ausgeführt; auf den Schriftsatz wird Bezug genommen. Der Schriftsatz wurde der Klagepartei mit Verfügung vom 24.06.2025 übersandt.

11

Ergänzend wird hinsichtlich der weiteren Einzelheiten auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und den gesamten Akteninhalt im Übrigen Bezug genommen.

II.

12

Die Streitwertbeschwerde ist zulässig und nahezu vollumfänglich begründet.

13

1. Das Landgericht München I ist gemäß § 72 Abs. 2 GVG zuständiges Beschwerdegericht.

14

2. Die Streitwertbeschwerde des Beklagtenvertreters aus eigenem Recht, § 32 Abs. 2 RVG, ist zulässig. Insbesondere ist durch die begehrte Heraufsetzung des Streitwerts von 10.776,80 € auf 100.179,68 € der Beschwerdewert von € 200,00 ohne weiteres erreicht, § 68 Abs. 1 S. 1 GKG. Die Streitwertbeschwerde wurde ferner form- und fristgerecht eingelegt, § 68 Abs. 1 S. 1 iVm. § 63 Abs. 3 S. 2 GKG.

15

3. Die Streitwertbeschwerde ist mit Ausnahme der Festsetzung eines Teilstreitwerts von 500,00 € für eine Beiratsentlastung unter TOP 5 auch begründet.

16

a) Der Streitwert war nach der ab dem 01.12.2020 geltenden Rechtslage zu bemessen, da die streitgegenständliche Klageschrift nach dem 30.11.2020 eingereicht wurde, vgl. § 40 GKG. Gemäß § 49 S. 1, S. 2 GKG ist der Streitwert in Verfahren bei Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

17

b) Die vom Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 13.01.2025 sowie mit der Beschwerdeschrift vom 05.03.2025 vertretene Rechtsauffassung und Streitwertberechnung ist – nur mit Ausnahme des Teilstreitwerts für die tatsächlich nicht beschlossenen Beiratsentlastung – vollumfänglich zutreffend, weshalb zur Vermeidung von Wiederholungen auf die dortigen Ausführungen Bezug genommen werden kann. Lediglich ergänzend ist in der gebotenen Kürze auszuführen wie folgt:

18

aa. Die Frage der Streitwertbemessung nach Inkrafttreten des WEMoG bei der Anfechtung von Beschlüssen über die Nachschüsse/ Jahresabrechnungen ist seitens des BGH geklärt: Wird ein nach Inkrafttreten des WEMoG gefasster Abrechnungsbeschluss gem. § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert – anders als vom Amtsgericht angenommen und wie vom Beklagtenvertreter zutreffend dargelegt – nicht nur nach dem Betrag der angegriffenen Position(en), sondern grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 S. 2 GKG maßgebliche Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (BGH, Urteil vom 24.02.2023 – V ZR 152/22, NJW 2023, 2111, 1. Leitsatz, beckonline; in Fortführung von BGH, ZWE 2017, 331 Rn. 8 ff.). Ausweislich der Klageanträge und der Klagebegründung wurde der Beschluss zu TOP 3 mit der Anfechtungsklage ausdrücklich insgesamt und gerade nicht nur teilweise angefochten. Auch die Entscheidung des BGH im Urteil vom 11.04.2025 – V ZR 96/24 (NZM 2025, 351), die sich auf den Fall der Teilanfechtung bzw. Teilungültigerklärung bezieht, ändert an den oben dargestellten Grundsätzen deshalb nichts. Ohne dass es darauf ankommt, ist zudem die im Urteil des BGH formulierte Voraussetzung (2. Leitsatz und Rn. 24) – dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und davon auszugehen ist, dass die Eigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten – im Hinblick auf den gerügten falschen Verteilerschlüssel wohl schon gar nicht erfüllt.

19

Zu Recht stellt die Beschwerde daher auf einen Nennbetrag der Jahresabrechnung von 107.194,27 € ab (vgl. Anlage K9), so dass sich durch die Begrenzung des § 49 S. 2 GKG auf das 7,5-fache klägerische Interesse ein Teilstreitwert von 77.079,68 € ergibt. Auf die obenstehende Berechnung wird Bezug genommen.

20

bb. Für die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan gelten die gleichen Grundsätze. Auf die oben bereits dargestellten, zutreffenden Berechnungen in der Beschwerdeschrift wird verwiesen; der Teilstreitwert war zutreffend auf $2.880 \text{ €} \times 7,5 = 21.600,00 \text{ €}$ zu bestimmen (vgl. Anlage K10).

21

cc. Ebenfalls zutreffend ist nach der Rechtsprechung hinsichtlich der Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters im Fall des Fehlens konkreter Anhaltspunkte zu im Raum stehenden Forderungen 1.000,00 € (BGH, NJW-RR 2011, 1026 für den Verwalter) und für die Entlastung des Verwaltungsbeirats aus denselben Gründen ein Wert von 500,00 € in Ansatz zu bringen (vgl. BGH, Beschluss vom 09.03.2017 – V ZB 113/16 für den Verwaltungsbeirat). Festzustellen ist aber, dass unter TOP 9 ausweislich des zur Akte vorgelegten Versammlungsprotokolls (Anlage K11) unter dem Beschlussgegenstand „Entlastung Verwaltung und Beirat/Rechnungsprüfer“ nach dem sodann festgestellten Beschlusstext offenbar nur die Entlastung der Verwaltung beschlossen worden ist. Eine Entlastung des Verwaltungsbeirats ist dagegen weder beschlossen noch im Wege des Negativbeschlusses abgelehnt worden und daher kein Regelungsgehalt des Beschlusses zu TOP 5. Ein zusätzlicher Teilstreitwert war deshalb für die Beiratsentlastung nicht anzusetzen, so dass für TOP 5 nur ein Teilstreitwert von 1.000,00 € einzuberechnen ist.

22

dd. Das Beschwerdegericht teilt die Auffassung des Beschwerdeführers, dass für die Beschlussfassung (Negativbeschluss) zu TOP 9 (Änderung des Kostenverteilerschlüssels der Nebenkostenabrechnung) im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Beschlussfassung zu TOP 3 und TOP 4 und das gleichlaufende Rechtsschutzziel kein zusätzlicher Teilstreitwert anzusetzen war.

23

c) Diese Teilstreitwerte sind (ohne einen zusätzlichen Teilstreitwert für eine Beiratsentlastung) gem. § 39 Abs. 1 GKG zu addieren. Der Streitwert war deshalb im Übrigen auf insgesamt 99.679,68 € festzusetzen wie mit der Beschwerde beantragt.

24

Die Streitwertbeschwerde hatte daher in der Sache nahezu umfassend Erfolg.

III.

25

1. Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht, da es sich um kein kontradiktorisches Verfahren handelt.

26

2. Eine Festsetzung des Wertes des Beschwerdeverfahrens war nicht veranlasst, da das Verfahren gebührenfrei ist, § 68 Abs. 3 GKG.

27

3. Die weitere Beschwerde war nicht zuzulassen, § 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 4 S. 1 GKG, da die hier entschiedenen Fragen keinerlei grundsätzliche Bedeutung haben. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung.

28

4. Gemäß § 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 6 S. 1 GKG war der Einzelrichter zuständig.