OLG München, Beschluss v. 03.07.2026 – 9 W 923/26 Bau e

**Titel:**

## Streitwert einer Klage auf Besitzeinräumung an einer Eigentumswohnung bei geringer Restforderung

**Normenkette:**

ZPO § 3, § 6

**Leitsätze:**

**Für die Bemessung des Streitwerts einer Klage auf Einräumung des Besitzes an einer Eigentumswohnung ist in den Fällen, in denen nur noch eine im Verhältnis zum Kaufpreis geringe Restforderung streitig ist, nicht gemäß § 6 ZPO auf den Wert der Eigentumswohnung abzustellen, sondern der Streitwert ist gemäß § 3 ZPO anhand der noch streitigen Restforderung zu schätzen. (Rn. 9)**

**Eine Erhöhung des Streitwerts unter Berücksichtigung von Sonderwünschen oder Interessen des Antragsgegners ist nicht geboten, maßgeblich bleibt das Interesse der Antragsteller. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Streitwertfestsetzung, einstweilige Verfügung, wirtschaftliches Interesse, Bauträgerkaufvertrag, Restkaufpreis, Beschwerdeverfahren, Justizgewährungsanspruch, Besitzeinräumung, Eigentumswohnung, Streitwert

**Vorinstanz:**

LG München I, Beschluss vom 30.07.2025 – 5 O 8956/25

**Fundstellen:**

LSK 2026, 18603

ZfBR 2026, 549

## Tenor

Die Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Verfügungsbeklagten gegen den Beschluss des Landgerichts München I vom 30.07.2025, Az. 5 O 8956/25, wird zurückgewiesen.

## Gründe

I.

1
Gegenstand der Beschwerde ist die Festsetzung des Streitwerts auf 100.000,- € in Ziffer 3 des Tenors des Beschlusses des Erstgerichts vom 30.07.2025 (Bl. 59 d.A.). Damit folgte das Erstgericht der Streitwertangabe der Antragsteller in ihrem Antrag, gerichtet auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, vom 11.07.2025.

2
Gegenstand des Verfügungsantrages war u.a. die Herausgabe bzw. Einräumung von Besitz an der von den Verfügungsklägern mit Bauträgerkaufvertrag vom 25.08.2022 erworbenen Wohnung in München, … Als Kaufpreis wurden 4.893.000,- € vereinbart. Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren hierauf 4.626.326,- € bezahlt, auf die ausstehenden Kaufpreisraten noch ein Betrag von 266.674,- € offen. Das Erstgericht hat mit obigem Beschluss (auch) den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen. Die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde der Verfügungskläger wurde durch Beschluss des OLG München vom 24.11.2025, Az.: 9 W 1431/25 Bau e, zurückgewiesen, der Streitwert für das Beschwerdeverfahren auch hier auf 100.000,- € festgesetzt.

3
Mit Schriftsatz vom 20.05.2026 (Bl. 123/125 d.A.) legten die Verfahrensbevollmächtigten der Verfügungsbeklagtein, die allerdings im vorgenannten Schriftsatz als „…“ bezeichnet wurde, „im eigenen

Namen“ gegen die mit Beschluss des Erstgerichts vom 30.07.2025 erfolgte Festsetzung des Streitwerts ein und begehren eine Festsetzung auf 3.377.000,85 €. Zur Begründung führen sie aus, dass das Landgericht zu Unrecht § 3 ZPO anstelle von § 6 ZPO seiner Streitwertfestsetzung zugrunde gelegt habe. Streitwertmaßstab sei allein das in § 6 ZPO objektivierte wirtschaftliche Interesse der Verfügungskläger, für das der Restkaufpreis irrelevant sei. Stelle man richtigerweise auf den Verkehrswert des Objektes ab, der hier bei mindestens 5.062.969,80 € liege, ergäbe sich unter Berücksichtigung eines Abschlags für das einstweilige Verfügungsverfahren von 1/3 der begehrte Streitwert. „Rein ergänzend“ sei der Restkaufpreis, wenn man sich unzutreffend daran orientiere, unter Berücksichtigung von Sonderwünschen der Verfügungskläger auf 367.486,29 € zu korrigieren.

4
Das Erstgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 05.06.2026 (Bl. 130ff. d.A.) nicht abgeholfen, diese sei bereits unzulässig. Zur Begründung wird zusammenfassend ausgeführt: Die Verfügungsbeklagte selbst sei durch die angegriffene Entscheidung nicht beschwert. Ein Verfahrensbevollmächtigter könne zwar Beschwerde mit dem Ziel einlegen, einen höheren Streitwert zu erreichen, allerdings nur, wenn ein Handeln im eigenen Namen zu erkennen sei, was hier nicht der Fall sei.

II.

5
Die im Interesse eines höheren Gebührenaufkommens eingelegte Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Verfügungsbeklagten hat in der Sache keinen Erfolg.

6
1. Die Streitwertbeschwerde ist zwar – entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichts – gemäß §§ 68 Abs. 1, 63 Abs. 3 S. 2, 66 Abs. 3 GKG, 32 Abs. 2 RVG zulässig. Sie wurde noch innerhalb der 6 – Monatsfrist nach Rechtskraft der Entscheidung, mithin rechtzeitig eingelegt. Auch der Senat geht davon aus, dass es sich bei der Bezeichnung der Verfügungsbeklagten in der Beschwerde um eine versehentliche Falschbezeichnung handelt und dass diese der Auslegung zugänglich ist, die hin zur „richtigen“, vertretenen Partei führt. Die durch eine aus ihrer Sicht zu niedrige Streitwertfestsetzung gebotene Beschwer der Verfahrensbevollmächtigten ist ausweislich des Wortlauts der Beschwerde, die „im eigenen Namen“ eingelegt wurde, gegeben.

7
2. Die Beschwerde ist aber unbegründet, denn im Ergebnis zu Recht hat das Erstgericht auf der Grundlage der Angaben der Verfügungskläger zum noch offenen Restkaufpreis von 266.674,- € und eines Wertansatzes von 1/3 im hier vorliegenden einstweiligen Rechtsschutzverfahren den Streitwert auf 100.000,- € festgesetzt.

8
a. Die hier inmitten stehende Streitwertfrage ist ähnlich gelagert zu der viel diskutierten Frage des „richtigen“ Streitwertes für eine Auflassungsklage bei einem Bauträgervertrag in Fällen, in denen, wie hier, nur noch eine im Verhältnis zum Kaufpreis, bzw. zum Immobilienwert geringe Restforderung streitig ist und deren Bestehen oder Nichtbestehen maßgeblich für die Erfolgsaussichten der Klage ist (vgl. zum Meinungsstand: OLG Koblenz, Beschluss vom 17.02.2025 – 3 W 53/25, NJW-RR 2025, 510 mwN im Leitsatz bzw. in Rn 9ff.; Zöller/Herget, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 6 Rn. 1). Hier wie dort stellt sich die Frage, ob man für den Streitwert gemäß § 6 ZPO, dessen Anwendung dem Wortlaut nach formal nahe liegt, auf den Wert des Grundstücks bzw. der Wohnung abstellt oder gemäß § 3 ZPO den Streitwert anhand der noch streitigen Restforderung schätzt.

9
b. Der Senat folgt nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Justizgewährungsanspruchs letzterer Auffassung und schließt sich der zuletzt vom OLG Koblenz (aaO) und dem OLG Celle (Beschluss vom 20.04.2023 – 5 W 15/23, NJW-RR 2023, 770) vertretenen Rechtsauffassung an. In Fällen wie hier, in denen aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls eindeutig zu erkennen ist, dass der wirtschaftliche Wert des Verfahrens für die rechtsuchende Partei weit unter dem sich aus § 6 ZPO ergebenden Streitwert liegt, ist der Streitwert anhand der tatsächlichen wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtsstreits für diese zu bestimmen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 16.11.1999 – 1 BvR 1821/94, NJW-RR 2000, 946; BGH, Beschluss vom 14.06.2016 – IX ZR 72/14, BeckRS 2016, 11938). Denn der Zugang zu den Gerichten darf nicht in

unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert werden und es ist mit der Bedeutung des Justizgewährungsanspruchs nicht vereinbar, wenn der kostenbelasteten Partei dabei Kosten entstehen, die außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert des Verfahrensgegenstandes stehen (vgl. OLG Koblenz, aaO, Rn. 13; OLG Celle, aaO, Rn. 6; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.01.2022 – 8 W 38/21, BeckRS 2022, 14683 Rn. 5). Allein durch das Abstellen auf die wirklichen Interessen der Parteien und die wirtschaftlichen Hintergründe können die ansonsten untragbaren Ergebnisse einer auf den Verkehrswert des zu übertragenden Wohnungseigentums oder Grundstücks festgelegten Streitwertbestimmung vermieden werden. Die rein formale Betrachtung, auf die § 6 ZPO abstellt, muss dahinter zurücktreten.

10
c. Eine Korrektur des Streitwertes nach oben ist auch nicht, wie von den Verfahrensbevollmächtigten der Verfügungsbeklagten unter Berufung auf die Anlagen AG 3a und b vorgetragen, „unter Berücksichtigung von Sonderwünschen der Verfügungskläger auf 367.486,29 €“ geboten. Denn entscheidend bei einer Schätzung des Streitwertes nach § 3 ZPO ist das wirtschaftliche Interesse eines Antragstellers bzw. einer Klagepartei und nicht das des Antragsgegners. Die Antragsteller bzw. Verfügungskläger haben dieses in ihrem Verfügungsantrag schlüssig und nachvollziehbar – nicht zuletzt auch unter Berufung auf ihren Vortrag zu Mängeln, etc., – mit 1/3 aus 266.674,- € geschätzt und auf 100.000 € aufgerundet. Davon abzuweichen besteht keine Veranlassung.

11
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da das Verfahren gebührenfrei ist, Kosten werden nicht erstattet, § 68 Abs. 3 GKG.