

# Oberlandesgericht Düsseldorf

## BESCHLUSS

§§ 49a, 66, 68 GKG

- 1. Gegen die Festsetzung des Streitwerts in Wohnungseigentumssachen durch das Landgericht als Berufungsgericht findet gemäß § 68 Abs. 1 Satz 5 GKG i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 2 GKG die Beschwerde an das Oberlandesgericht statt.**
- 2. Der Streitwert von Beschlussanfechtungsklagen ist somit dreistufig zu bestimmen, indem zunächst das (wirtschaftliche) Interesse der Parteien ermittelt, dieses in der zweiten Stufe wegen § 49a Abs. 1 S. 1 GKG halbiert und dieser Wert sodann gegebenenfalls an die Unter- und Obergrenzen des § 49a Abs. 1 S. 2 GKG angepasst wird.**
- 3. Das Interesse der Beklagten ist mit 20 % des um den auf die Kläger entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung reduzierten Betrages zu bewerten. Hinzurechnen ist das Interesse der Kläger, das mit dem auf sie entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung anzusetzen ist.**
- 4. Hiervon ist sowohl das wirtschaftliche Interesse des Klägers, als auch der Beklagten in Ansatz zu bringen und zu addieren. Die Summe ergibt den Streitwert.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.2014; Az.: I-18 W 23/14

### **Tenor:**

Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin wird die Streitwertfestsetzung aus dem Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 6. März 2014 (19 S 59/13) dahin abgeändert, dass der Gebührenstreitwert für beide Instanzen auf 21.221,19 € festgesetzt wird.

Die weitergehende Beschwerde wird zurückgewiesen

### **Gründe:**

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin ist zulässig.

Gegen die Festsetzung des Streitwerts in Wohnungseigentumssachen durch das Landgericht als Berufungsgericht findet gemäß § 68 Abs. 1 Satz 5 GKG i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 2 GKG die Beschwerde an das Oberlandesgericht statt.

Der Zulässigkeit des Rechtsmittels gegen die im zweiten Rechtszug getroffene Entscheidung des Landgerichts steht nicht die Vorschrift des § 567 Abs. 1 ZPO entgegen, da das Verfahren für Streitwertbeschwerden in den §§ 66, 68 GKG gesondert und eigenständig geregelt ist.

Der Statthaftigkeit der Beschwerde steht auch nicht entgegen, dass im Instanzenzug eine Entscheidung des Landgerichts als Berufungsgericht allenfalls mit der Revision oder Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof angefochten werden kann und § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG bestimmt, dass eine Beschwerde an einen obersten Gerichtshof des Bundes nicht stattfindet. Denn § 66 Abs. 3 Satz 2 GKG meint mit dem "nächsthöheren Gericht" nicht das im konkreten Instanzenzug übergeordnete nächsthöhere Gericht, sondern vielmehr das Gericht, das allgemein nach der Gerichtsorganisation das nächste höhere Gericht ist. Da bei der Neuregelung des Gerichtskostengesetz durch das Kostenrechtsorganisierungsgesetz vom 5. Mai 2004 die Bestimmung des § 25 Abs. 3 Satz 2 GKG a.F., wonach die Beschwerde ausgeschlossen war, wenn das Rechtsmittelgericht den Beschluss zur Streitwertfestsetzung erlassen hatte, nicht übernommen wurde, entspricht es der nunmehr herrschenden Auffassung, dass eine Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung durch das Landgericht als Berufungsgericht statthaft und zur Entscheidung hierüber das Oberlandesgericht berufen ist (OLG Zweibrücken ZMR 2010, 141; KG; OLG Schleswig, MDR 2009, 1355; OLG München, OLGR München 2009, 533; OLG Düsseldorf, MDR 2007, 605; OLG Rostock, OLGR Rostock 2006, 1004).

Die eigene Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin ergibt sich aus § 68 Abs. 1 GKG, § 32 Abs. 2 RVG. Ihre Beschwerde ist fristgerecht eingelegt und der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt die Wertgrenze von 200,00 €.

Ihre Beschwerde ist auch in der Sache weitgehend begründet. Im Einzelnen ist hierzu folgendes auszuführen:

Im Ausgangspunkt zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Gebührenstreitwert in Wohnungseigentumssachen nach § 49a GKG zu bemessen ist.

Danach ist der Streitwert auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf aber das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Außerdem darf der Wert in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen. Mithin ist im Zuge der Streitwertermittlung zunächst das Interesse der Prozessparteien zu ermitteln. Die Hälfte dieses Wertes stellt dann im Ausgangspunkt den Streitwert des Verfahrens dar. Dieser so ermittelte Wert unterliegt aber Beschränkungen sowohl auf der Unterseite (Wert des Interesses der Klägerpartei) als auch auf der Oberseite (5-facher Wert des Interesses des Klägers oder Verkehrswert des Wohnungseigentums der Klägerpartei). Der Streitwert von Beschlussanfechtungsklagen ist somit dreistufig zu bestimmen, indem zunächst das (wirtschaftliche) Interesse der Parteien ermittelt, dieses in der zweiten Stufe wegen § 49a Abs. 1 S. 1 GKG halbiert und dieser Wert sodann gegebenenfalls an die Unter- und Obergrenzen des § 49a Abs. 1 S. 2 GKG angepasst wird.

Bei der Bestimmung des "Interesses" der Parteien im Sinn des § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG an der Entscheidung steht dem Gericht ein - pflichtgemäß auszuübendes - Ermessen zu.

Für die hier in Rede stehende Streitwertfestsetzung für die Anfechtung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung haben die Obergerichte verschiedene Methoden entwickelt, anhand derer sie im Einzelfall ihre Ermessensentscheidungen

orientieren. Zum Teil wird die Auffassung vertreten, das wirtschaftliche Interesse der Parteien als auch der Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer bestimme sich nach einer pauschalen Quote von 20 bis 25 % des Nennbetrages der Jahresabrechnung (so OLG Stuttgart ZMR 2012, 457; OLG Saarbrücken ZWE 2010, 40; OLG Karlsruhe ZWE 2009, 229). Ein anderer Teil der Obergerichte bewertet den Streitwert einer derartigen Anfechtungsklage nach der sogenannten "Hamburger Formel", wonach sich das Interesse aus der Summe des auf den Kläger entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung und dem Bruchteil von 25 % des - abzüglich des Einzelanteils des Klägers - verbleibenden Gesamtbetrages der Jahresabrechnung ergibt (vgl. OLG Koblenz ZMR 2012, 457; OLG Hamburg ZMR 2010, 873). Schließlich wird in der obergerichtlichen Rechtsprechung auch die Auffassung vertreten, das Interesse der Parteien und der übrigen Wohnungseigentümer entspreche bei der Anfechtung eines Jahresabschlusses dem vollen Nennbetrag der Jahresabrechnung (vgl. KG Berlin ZMR 2014, 230; OLG Bamberg ZMR 2011, 887).

Der Senat übt das ihm zustehende Ermessen in Anlehnung an die Hamburger Formel im vorliegenden Fall dahin aus, dass das Interesse der Beklagten mit 20 % des um den auf die Kläger entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung reduzierten Betrages zu bewerten ist. Hinzurechnen ist das Interesse der Kläger, das mit dem auf sie entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung anzusetzen ist.

Für die Ausrichtung des Ermessens an der Hamburger Formel spricht, dass sie gemäß dem Wortlaut des § 49a GKG das Einzelinteresse der Kläger und das Gesamtinteresse der Beklagten abbildet. Die "Pauschallösung" nimmt demgegenüber auf die Größe des Miteigentumsanteils des Anfechtenden keine Rücksicht und behandelt damit Anfechtungsklagen eines Eigentümers mit ganz geringer Beteiligung im Grundsatz gleich mit Anfechtungsklagen eines Mehrheitseigentümers.

Der Auffassung, das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer sei mit dem Betrag der Jahresabrechnung gleichzusetzen, vermag der Senat sich nicht anzuschließen. Diese Auffassung übersieht, dass das wirtschaftliche Interesse des Anfechtenden und der übrigen Wohnungseigentümer am Prozess nicht gleichgerichtet sind. Während das Prozessziel des Anfechtenden dahin geht, den Beschluss zu Fall zu bringen, was für ihn bedeutet, dass er den auf ihn entfallenden Anteil an dieser Jahresabrechnung nicht zahlen muss, verfolgen die übrigen Wohnungseigentümer ihr Bestandsinteresse am aufgestellten Beschluss. Sie verfolgen daher wirtschaftlich das Ziel, sich durch Verteidigung des Beschlusses davor zu schützen, dass sie bei der nach einer erfolgreichen Anfechtung folgenden neuen Abrechnung anteilig mit höheren Kosten belastet werden. Das von den Klägern wirtschaftlich verfolgte Ziel ist somit die Abwehr ihrer aus der beschlossenen Jahresabrechnung abgeleiteten Zahlungsverpflichtung. Den Beklagten geht es demgegenüber darum, zu verhindern, dass sie durch eine neue Jahresabrechnung mit einer Zahlungsverpflichtung belastet werden können, die höher ist als ihre Zahlungsverpflichtung gemäß der angefochtenen Jahresabrechnung. Es erscheint dem Senat deswegen nicht sachgerecht, das Interesse der beklagten Wohnungseigentümer mit dem Betrag der Jahresabrechnung gleichzusetzen, den sie gemäß der Jahresabrechnung zu tragen haben. Indem sie den angefochtenen Beschluss verteidigen, nehmen die Beklagten nämlich - im Gegensatz zu den Klägern - den Standpunkt ein, ihre aus der Jahresabrechnung folgenden Zahlungsverpflichtungen seien rechtens. Deswegen entsprach es zu Recht auch bereits der herrschenden Meinung der Rechtsprechung zur Zeit der Geltung des § 48 GKG a.F. (vgl. BayObLG BayObLGZ 1979, 312; OLG Hamm, NZM 2001, 549), dass das Interesse der beklagten Wohnungseigentümer

nicht ihren aus dem angefochtenen Beschluss abgeleiteten Zahlungsverpflichtungen entspricht, weil das wirtschaftliche Prozessrisiko der beklagten Wohnungseigentümer nur darin bestehen kann, dass es - sollte die Klage Erfolg haben - dazu kommen kann, dass sie dann bei der neu vorzunehmenden Umverteilung einen höheren Kostenanteil tragen müssen, als es nach dem angefochtenen Beschluss der Fall gewesen wäre. Mithin kann das Gesamtinteresse der beklagten Wohnungseigentümer lediglich mit einem Bruchteil des Gesamtbetrages der Jahresabrechnung bewertet werden.

Würde man das Interesse aller Wohnungseigentümer mit dem Gesamtbetrag der Jahresabrechnung gleichsetzen, würde zudem die Intention des Gesetzgebers bei Einführung des § 49a GKG, den Streitwert niedrig zu halten, quasi unterlaufen. Denn dies hätte - insbesondere wegen der vielen bestehenden größeren Wohnungseigentümergeinschaften mit entsprechend hohen Jahresabrechnungen - zur Folge, dass die im Gesetz vorgesehene Obergrenze des 5-fachen Wertes des Interesses des Klägers quasi zum Regelstreitwert würde, obwohl nach der Vorstellung des Gesetzgebers im Regelfall ein Streitwert sachgerecht sein soll, der zwischen dem (einfachen) Wert des Interesses des Klägers und dem 5-fachen Wert dieses Interesses angesiedelt ist.

Im vorliegenden Fall erscheint es dem Senat indes angemessen, abweichend von der Hamburger Formel das Interesse der Beklagten lediglich mit 20 % der auf sie entfallenden Anteile an der Jahresabrechnung anzusetzen. Mag der Ansatz von 25 % auch im Regelfall eine korrekte Ermessensentscheidung darstellen, so erscheint in einer Fallgestaltung wie der vorliegenden, in der der Umfang der Jahresabrechnung der Eigentümergeinschaft nicht im Streit war (also nicht um die Berechtigung von Forderungen gestritten wurde), ein Ansatz mit 20 % ausreichend und angemessen.

Die gesamte angefochtene Jahresabrechnung beläuft sich auf 91.459,66 €. Da der auf die Kläger entfallende Anteil sich auf 2.591,02 € beläuft, beträgt der Kostenanteil der Beklagten aus der Gesamtabrechnung 88.868,64 €. Das wirtschaftliche Interesse der Beklagten ist somit mit 17.773,73 € in Ansatz zu bringen.

Das wirtschaftliche Interesse der Kläger entspricht jedoch dem auf sie entfallenden Anteil an der Jahresabrechnung und beläuft sich somit auf 2.591,02 €.

Soweit das Landgericht (ebenso OLG Koblenz ZWR 2012, 457) annimmt, dass auch das wirtschaftliche Interesse der Kläger nur mit 20 % des auf sie entfallenden Anteils an der Jahresabrechnung anzusetzen ist, vermag der Senat sich dieser Auffassung ebenfalls nicht anzuschließen.

Zwar ist es zutreffend, dass auch die Kläger im Erfolgsfall ihrer Anfechtungsklage letztendlich damit rechnen müssen, dass die dann folgende Neuberechnung sie wiederum mit einem ähnlich hohen Betrag belasten wird. Das ändert aber nichts daran, dass ihr Klageziel darauf gerichtet war, den Beschluss über die Jahresabrechnung zu Fall zu bringen und hierdurch ihre Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrages in voller Höhe beseitigt würde.

Es ist allgemein anerkannt, dass sich das vermögenswerte Interesse eines Klägers an der Beseitigung einer Zahlungsverpflichtung nach der Höhe dieser Zahlungsverpflichtung richtet. Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn der Kläger im Erfolgsfall damit rechnen muss, zukünftig mit einer neuen, ähnlich

hohen Zahlungsverpflichtung belastet zu werden, denn auch in diesem Fall ist Streitgegenstand nur sein Interesse an der Beseitigung dieser rechtswidrigen Zahlungsverpflichtung, so dass der Streitwert sich mit der Höhe dieser Zahlungsverpflichtung deckt. Im vorliegenden Fall übersteigen die von den Klägern geleisteten Vorauszahlungen den Betrag, den sie gemäß der angefochtenen Jahresabrechnung zu tragen hatten. Da ihre Anfechtungsklage Erfolg hatte, ist die Zahlungsverpflichtung in Höhe von 2.591,02 € aus dieser Jahresabrechnung beseitigt. Mithin sind ihre geleisteten Vorauszahlungen in dieser Höhe nicht mit dieser rechtswidrigen Zahlungsverpflichtung wirksam verrechnet. Der Umstand, dass der Klageerfolg zur weiteren Folge hat, dass nunmehr eine neue Jahresabrechnung mit einer rechtmäßigen Zahlungsverpflichtung auf die Kläger zukommen wird, die wirksam mit den geleisteten Vorauszahlungen verrechnet werden kann, kann daher nicht zur Folge haben, dass lediglich die rechtswidrige Zahlungsverpflichtung aus dem angefochtenen Beschluss vermindert um die künftige rechtmäßige Zahlungsverpflichtung aus dem demnächst erfolgenden wirksamen Beschluss in Ansatz gebracht wird, obwohl die allein streitgegenständliche rechtswidrige Zahlungsverpflichtung aus dem angefochtenen Beschluss, also der Rechtsgrund für eine Zahlung in Höhe von 2.591,02 €, in Gänze weggefallen ist. Hätten die Kläger auf Feststellung geklagt, dass ihre Vorauszahlungen nicht wirksam mit einem Anspruch in Höhe von 2.591,02 € aus der Jahresabrechnung verrechnet worden sind, würde der Streitwert dieser negativen Feststellungsklage 2.591,02 € betragen, weil es allgemein anerkannt ist, dass der Streitwert einer negativen Feststellungsklage mit dem vollen Wert der streitigen Forderung in Ansatz zu bringen ist. Die Erwägung, dass selbst im Erfolgsfall die Möglichkeit bestehen bleibt, die geleisteten Vorauszahlungen mit einer nicht streitigen Forderung zu verrechnen, wäre kein tragfähiger Grund, den Streitwert dieser negativen Feststellungsklage geringer anzusetzen. Für die hier in Rede stehende von den Klägern angestrebte Beseitigung ihrer Zahlungsverpflichtung aus der angefochtenen Jahresabrechnung kann nichts anderes gelten.

Damit beläuft sich das Gesamtinteresse der Parteien an ihrem Rechtsstreit über die Jahresabrechnung auf 20.364,75 €. Die in § 49a GVK vorgeschriebene Halbierung dieses Interesses führt somit zu einem Streitwert in Höhe von 10.182,37 €. Dieser Betrag liegt unterhalb der Obergrenze des 5-fachen Wertes des Interesses der Kläger, der - wie dargelegt - mit 2.591,02 € zu bemessen ist.

Hinsichtlich des Streitwerts für den angefochtenen Wirtschaftsplan gelten die obigen Ausführungen entsprechend.

Das wirtschaftliche Interesse der Kläger an der Anfechtung dieses Beschlusses bemisst sich nach dem auf sie entfallenden Anteil, der ihrem Miteigentumsanteil entspricht. Der Miteigentumsanteil der Kläger beläuft sich auf 279/10.000. Die Gesamtkosten des Wirtschaftsplans betragen 99.305,62 €. Mithin ist das Interesse der Kläger an der Anfechtung dieses Beschlusses mit 2.770,63 € zu bewerten.

Das wirtschaftliche Interesse der Beklagten ist ebenfalls mit 20 % der auf sie entfallenden Anteile am Wirtschaftsplan zu bemessen, weil die Kläger die Höhe der in diesen Wirtschaftsplan eingestellten Kosten nach Grund und Höhe nicht bestritten und ihre Anfechtungsklage lediglich auf formelle Einwände gestützt haben. Ihr Interesse ist somit mit 19.307,00 € in Ansatz zu bringen.

Das sich hieraus ergebende Gesamtinteresse der Parteien aus der Anfechtung des Wirtschaftsplans beläuft sich mithin auf 22.077,63 €. Da hiervon die Hälfte in

Ansatz zu bringen ist, beträgt der Streitwert für diese Anfechtungsklage 11.038,82 €.