

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 49a GKG a.F.; 48 Abs. 5 WEG

- 1. Ist eine Beschlussanfechtungsklage - wie hier - vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängig geworden, bemisst sich der Streitwert analog § 48 Abs. 5 WEG auch für nach diesem Zeitpunkt eingelegte Rechtsmittel nach § 49a GKG aF und nicht nach § 49 GKG.**
- 2. Für die Wertgrenze der Nichtzulassungsbeschwerde nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist der Wert des Beschwerdegegenstands aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren maßgebend; um dem Revisionsgericht die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung zu ermöglichen, muss der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist darlegen und glaubhaft machen, dass er mit der beabsichtigten Revision das Berufungsurteil in einem Umfang, der die Wertgrenze von 20.000,00 € übersteigt, abändern lassen will.**

BGH, Beschluss vom 30.09.2021 - V ZR 258/20

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. September 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp und Laube beschlossen:

Tenor:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 5. November 2020 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 12.237,75 €.

Gründe:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft nimmt die persönlich haftenden Gesellschafter der Bauträgerin wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum in einem anderen Rechtsstreit in Anspruch. Vor dem Landgericht sind ein selbständiges Beweisverfahren sowie ein auf Zahlung von Vorschuss gerichtetes Hauptsacheverfahren anhängig. Nachdem weitere Mängel an dem Objekt festgestellt worden waren (u.a. die Regen- und Schmutzwasserentsorgung betreffend), beschlossen die Eigentümer in der Versammlung vom 28. November 2013 unter TOP 8, die individuellen Mängelbeseitigungsansprüche der Eigentümer auf die Gemeinschaft zu übertragen. Unter TOP 8b in derselben Eigentümerversammlung beschlossen sie, die Vorschussklage ruhend zu stellen; die Verwaltung wurde zudem ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Vergleiche abzuschließen, Minderungsbeträge auszuhandeln sowie Minderungsbeträge entgegenzunehmen. In einer weiteren Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 beschlossen die Eigentümer unter TOP 3, das vor dem Landgericht Köln laufende selbständige Beweisverfahren auf die Mängel, die Gegenstand der Beschlussfassung zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 28. November 2013 gewesen waren, zu erweitern. Zur Deckung der für die gerichtliche Verfolgung der gemeinschaftlichen Mängelbeseitigungsansprüche anfallenden Sachverständigen-, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten wurde eine Sonderumlage von 15.000 € erhoben. Unter TOP 4 wurde der Prozessbevollmächtigte der Eigentümergeinschaft beauftragt, die Interessen der Miteigentümer bzgl. der gemeinschaftlich zu verfolgenden Baumängel gerichtlich und außergerichtlich wahrzunehmen; einem Antrag auf ein selbständiges Beweisverfahren oder einer gerichtlichen Klageerhebung wurde zugestimmt. Schließlich wurden unter TOP 5 die Beschlüsse zu TOP 8b der Eigentümerversammlung vom 28. November 2013 betreffend die Ruhendstellung der Vorschussklage gegen den Bauträger und die Ermächtigung der Verwaltung, im Namen der Gemeinschaft und mit dem Bauträger Vergleiche abzuschließen und mit ihm Minderungsbeträge auszuhandeln, aufgehoben.

Am 13. Juni 2014 fand eine neuerliche Eigentümerversammlung statt, in welcher unter TOP 5 bis 7 die Beschlüsse zu TOP 3 bis 5 der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 aufgehoben wurden. Auf die Beschlussanfechtungsklage hin hat das Amtsgericht die Beschlüsse zu TOP 5 bis 7 der Eigentümerversammlung vom 13. Juni 2014 für ungültig erklärt. Die Berufung der Beklagten vor dem Landgericht ist erfolglos geblieben. Die Revision gegen sein Urteil hat das Landgericht nicht zugelassen. Dagegen wenden sich die Beklagten mit der Nichtzulassungsbeschwerde.

II.

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000,00 € nicht übersteigt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

1. Für die Wertgrenze der Nichtzulassungsbeschwerde nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist der Wert des Beschwerdegegenstands aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren maßgebend; um dem Revisionsgericht die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung zu ermöglichen, muss der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist darlegen und glaubhaft machen, dass er mit der beabsichtigten Revision das Berufungsurteil in einem Umfang, der die Wertgrenze von 20.000,00 € übersteigt, abändern lassen will (Senat, Beschluss vom 19. Januar 2017 - V ZR 100/16, WuM 2017, 174 Rn. 5; Beschluss vom 23. Januar 2020 - V ZR 170/19, NZM 2020, 325 Rn. 3 mwN; Beschluss vom 11. Februar 2021 - V ZR 140/20, WuM 2021, 333 Rn. 4 mwN).

2. Diesen Anforderungen genügt die Beschwerdebegründung nicht.

a) Soweit sich die Beklagten gegen die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 13. Juni 2014 wenden, möchten sie erreichen, dass durch diesen Zweitbeschluss der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 aufgehoben wird. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die in der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 beschlossene Sonderumlage von 15.000,00 € nicht erhoben würde. Entfallen würde zudem die Erweiterung des selbständigen Beweisverfahrens auf zusätzliche Mängel. Insoweit ergibt sich eine Beschwer der Beklagten i.H.v. 11.205,00 €.

aa) Wendet sich ein Wohnungseigentümer gegen die Erhebung einer Sonderumlage, entspricht sein Interesse seinem Anteil an der Sonderumlage (vgl. nur Senat, Beschluss vom 17. Dezember 2020 - V ZB 36/19, NJW-RR 2021, 527 Rn. 10). Da sich nach dem Vorbringen der Beklagten in der Nichtzulassungsbeschwerde ihre Miteigentumsanteile auf 747/1000 belaufen, sind sie durch die Sonderumlage in Höhe eines Betrages von insgesamt 11.205,00 € beschwert.

bb) Demgegenüber kann von einer Beschwer in Höhe von 17.536,20 €, die die Beklagten ihrer Wertbemessung zugrunde legen, nicht ausgegangen werden. Die Beklagten machen insoweit geltend, dass ihr Interesse an der Aufrechterhaltung des am 13. Juni 2014 zu TOP 5 gefassten Beschlusses darin bestehe, dass das selbständige Beweisverfahren nicht erweitert und die Vorschussklage nicht weiterbetrieben werde. Die insoweit sich ergebenden Mehrkosten beliefen sich auf insgesamt 23.475,50 €, wobei auf die Beklagten ein Anteil von 747/1000 und damit ein Betrag von 17.536,20 € entfielen. Hierbei bleibt jedoch unberücksichtigt, dass in TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 eine Erhöhung der Vorschussklage nicht beschlossen wurde. Soweit es um die Erweiterung des selbständigen Beweisverfahrens auf sonstige Mängel geht, wird durch den Beschluss zu TOP 3 eine unmittelbare wirtschaftliche Beeinträchtigung der Beklagten nur durch die beschlossene Sonderumlage von 15.000,00 € begründet, die der Deckung der anfallenden Sachverständigen-, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten dienen sollte. Eine darüber hinausgehende Beschwer ergibt sich aus dem Beschluss zu TOP 3, dessen Wirkungen die Beklagten durch die

Aufrechterhaltung des Beschlusses zu TOP 5 der Versammlung vom 13. Juni 2014 beseitigen möchten, nicht.

b) Soweit die Beklagten die Aufrechterhaltung des am 13. Juni 2014 zu TOP 6 gefassten Zweitbeschlusses erstreben, geht es ihnen um die Aufhebung des Beschlusses zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014 (Beauftragung des Prozessbevollmächtigten der Gemeinschaft, die Interessen der Miteigentümer bzgl. der gemeinschaftlich zu verfolgende Baumängel gerichtlich und außergerichtlich wahrzunehmen). Das Interesse an der Aufhebung dieses Beschlusses bemessen die Beklagten selbst mit einem Betrag von 747,00 €, wobei sie von einem Gesamtinteresse von 1.000,00 € ausgehen und hiervon ihren Anteil von 747/1000 zugrunde legen. Insoweit ist allerdings zu Gunsten der Beklagten davon auszugehen, dass durch den Beschluss der Prozessbevollmächtigte der Gemeinschaft zur Erweiterung des selbständigen Beweisverfahrens und zur Erhöhung der Vorschussklage ermächtigt worden ist. Im Ausgangspunkt können deshalb die nach dem Vorbringen der Beklagten zu TOP 3 auf sie hierdurch entfallenden Mehrkosten von 17.536,20 € bei der Bemessung ihrer Beschwer herangezogen werden. Da aber in diesen Kosten auch die Kosten für die Erweiterung des selbständigen Beweisverfahrens enthalten sind, diese aber bereits im Rahmen des TOP 3 (Sonderumlage) in Höhe eines auf die Beklagten entfallenden Betrages von 11.205 € in Ansatz zu bringen sind, verbleibt für TOP 4 eine zusätzliche Beschwer von 6.331,20 € (17.536,20 € - 11.205 €).

c) Soweit die Beklagten die Aufrechterhaltung des am 13. Juni 2014 zu TOP 7 gefassten Zweitbeschlusses erstreben, zielt ihr Interesse auf die Aufhebung des Beschlusses zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 16. Januar 2014. Hätten sie hiermit Erfolg, verbliebe es bei dem Beschluss zu TOP 8b der Eigentümerversammlung vom 28. November 2013, durch den die Ruhendstellung der Vorschussklage gegen den Bauträger und die Ermächtigung der Verwaltung beschlossen wurde, im Namen der Gemeinschaft mit dem Bauträger Vergleiche abzuschließen und mit ihm Minderungsbeträge auszuhandeln. Insoweit bemessen die Beklagten ihre Beschwer mit 39.309,84 €, hilfsweise mit 17.536,20 €. Hiervon kann jedoch auf der Grundlage des Vorbringens in der Nichtzulassungsbeschwerde nicht ausgegangen werden.

aa) Die Beklagten verweisen vorrangig darauf, sie hätten ein Interesse daran, die Vorschussklage nicht weiter zu verfolgen und die Streitigkeiten mit dem Bauträger durch den Abschluss eines Vergleichs zu beenden. In wirtschaftlicher Hinsicht bemesse sich dieses Interesse nach dem Betrag, der für die angestrebte vergleichsweise Beendigung notwendig sei. Nehme man ein beiderseits gegenseitiges Nachgeben in gleicher Höhe an, ergebe sich bei der gegenwärtigen Vorschussklageforderung von 105.247,24 € ein Betrag von 52.623,62 €. Der Anteil der Beklagten daran (747/1000) betrage 39.309,84 €.

bb) Hierbei verkennen die Beklagten aber, dass allein durch die beschlossene Wiederaufnahme der zunächst ruhend gestellten Vorschussklage keine zusätzlichen

Belastungen der Wohnungseigentümer begründet wurden. Ebenso wenig reichen die hypothetischen Überlegungen der Beklagten zu einem möglichen Vergleichsabschluss aus, um eine Beschwer in Höhe der hälftigen Vorschussklageforderung glaubhaft zu machen.

cc) Hilfsweise machen die Beklagten geltend, ihr wirtschaftliches Interesse an der Aufrechterhaltung des Beschlusses zu TOP 7 der Versammlung vom 13. Juni 2014 bestehe darin, nicht mit zusätzlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten belastet zu werden, die aus der Erweiterung des selbständigen Beweisverfahrens und der Erhöhung der Vorschussklage resultierten. Insoweit könne auf die Darlegung der Beschwer durch den Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 13. Juni 2014 verwiesen werden, wonach die Beklagten mit Zusatzkosten von 17.536,20 € belastet würden.

dd) Auch hiermit wird eine Beschwer in entsprechender Höhe nicht dargelegt. Durch die Beendigung der Ruhendstellung der Vorschussklage werden keine zusätzlichen Belastungen der Beklagten begründet. Selbst wenn die von den Beklagten geltend gemachten Zusatzkosten im Rahmen der Bemessung der Beschwer herangezogen werden könnten, wären die Beklagten hierdurch nur einmal belastet; eine doppelte Berücksichtigung sowohl im Rahmen der Anfechtung des Beschlusses von TOP 5 bzw. TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 13. Juni 2014 als auch bei der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 7 scheidet aus.

ee) Mangels näherer Anhaltspunkte schätzt der Senat das Interesse der Beklagten an der Aufrechterhaltung des Beschlusses zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 13. Juni 2014 auf einen Betrag von 747 €. Hierbei wird von einem Gesamtinteresse in Höhe von geschätzt 1.000 € ausgegangen, so dass sich ein Anteil der Beklagten von 747 € ergibt ($747/1000$ von 1.000 €).

d) Addiert man die sich aus a) bis c) ergebenden Einzelbeträge, errechnet sich eine Gesamtbeschwer der Beklagten in Höhe von 18.283,20 € (TOP 5: 11.205 € + TOP 6: 6.331,20 € + TOP 7: 747 €); eine Beschwer von mehr als 20.000 € ist damit nicht dargelegt.

III.

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

2.

Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 49a Abs. 1 GKG aF, der hier noch anwendbar ist.

a)

Dem steht nicht entgegen, dass die Nichtzulassungsbeschwerde am 3. Dezember 2020 und damit nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes eingegangen ist. Ist eine Beschlussanfechtungsklage - wie hier - vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängig geworden, bemisst sich der Streitwert analog § 48 Abs. 5 WEG auch für nach diesem Zeitpunkt eingelegte Rechtsmittel nach § 49a GKG aF und nicht nach § 49 GKG (vgl. Senat, Beschluss vom 10. März 2021 - V ZR 174/20, NZM 2021, 517 Rn. 3; siehe auch LG Hamburg ZMR 2021, 418, 419 f.). Die (allgemeine) Übergangsvorschrift des § 71 Abs. 1 Satz 2 GKG, wonach in der Rechtsmittelinstanz neues Recht anwendbar wäre, wird insoweit verdrängt (aA Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1994; Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 10 Rn. 15; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 49 GKG Rn. 8). Hierfür spricht zum einen bereits der Wortlaut des § 49 GKG, der eine Regelung für die Bestimmung des Streitwerts (nur) für "Verfahren nach § 44 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes" trifft und damit ersichtlich auf eine Vorschrift des neuen Rechts verweist. Zum anderen entspricht auch nur diese Sichtweise dem Willen des Gesetzgebers. Dadurch, dass der Streitwert nunmehr (§ 49 Satz 2 GKG) auf den siebeneinhalbfachen und nicht mehr auf den fünffachen Wert des Interesses (§ 49a Abs. 1 Satz 2 GKG aF) des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen gedeckelt und damit höher ist als nach dem bisherigen Recht, wollte der Gesetzgeber (vgl. BT-Drs. 19/22634, 48) den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr für den Beklagtenvertreter kompensieren. Nach neuem Recht ist die Beschlussklage nämlich nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer (so § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF), sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG), so dass der Rechtsanwalt auf Beklagtenseite nur noch einen Mandanten vertritt. Mit diesem Verständnis des § 49 GKG wäre es nicht zu vereinbaren, wenn in einem Fall, in dem aufgrund der Übergangsbestimmung des § 48 Abs. 5 WEG im Rechtsmittelverfahren die übrigen Wohnungseigentümer weiter Beklagte der Beschlussanfechtungsklage bleiben, bei der Bestimmung des Streitwerts mit § 49 GKG eine Vorschrift angewendet würde, die nach der Vorstellung des Gesetzgebers voraussetzt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Beklagte ist. Gelten für die Beschlussanfechtungsklage noch die bisherigen Verfahrensvorschriften, ist deshalb auch bei der Bestimmung des Streitwerts das bisherige Recht und damit § 49a GKG aF anzuwenden.

b)

Das Gesamtinteresse beträgt 24.475,50 € (TOP 5: 15.000 €, TOP 6: 8.475,50 € [23.475,50 € gesamte Mehrkosten abzüglich 15.000 € Sonderumlage] und TOP 7: 1.000 €). Das maßgebliche hälftige Gesamtinteresse beträgt deshalb 12.237,75 €. Die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG aF sind eingehalten.