

# Oberlandesgericht Köln

## BESCHLUSS

§§ 49a GKG; 43 WEG

- 1. Der Streitwert für Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen kann mit 10% des Jahresumsatzes der Gemeinschaft oder nach der Höhe etwaiger Schadensersatzforderungen gegen die Verwaltung oder den Beirat und nach dem Wert, den die mit der Entlastung verbundene Bekräftigung der vertrauensvollen Zusammenarbeit der Wohnungseigentümer mit der Verwaltung der Gemeinschaft hat (BGH NJW-RR 2011,1026), angesetzt werden.**
- 2. Bei Fehlen konkreter Anhaltspunkte ist eine freie Schätzung durch das Gericht vorzunehmen. Mangels konkreter Anhaltspunkte ist hier die Festsetzung auf je 2.000,00 € nicht zu beanstanden.**
- 3. Dem steht nicht entgegen, dass der BGH in der vorzitierten Entscheidung und auch der Senat in anderen Fällen davon ausgeht, dass regelmäßig ein Wert von 1.000,00 € anzusetzen ist, da dies nur dann maßgeblich ist, wenn besondere Anhaltspunkte für einen höheren Wert fehlen.**
- 4. Die Festsetzung hat aufgrund der Umstände des Einzelfalles zu erfolgen. Vorliegend hat der Kläger die Entlastung der Verwaltung und des Beirates mit der Begründung angefochten, dass nicht nur die Heizkostenabrechnung, sondern auch Maßnahmen zur Erhaltung und das Verhalten gegenüber der insolventen U zu beanstanden sei.**

OLG Köln, Beschluss vom 29.07.2015; Az.: 16 W 29/15

### **Tenor:**

Die Beschwerde des Klägers gegen die Festsetzung des Streitwertes für das Berufungsverfahren im Urteil vom 06.11.2014 (AZ.: 29 S 14/14) wird, soweit ihr das Landgericht nicht bereits abgeholfen hat, zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht gerichtskostenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

### **Gründe:**

I.

Der Kläger hat mit vorliegendem Verfahren den Beschluss der

Wohnungseigentümergeinschaft vom 23.08.2012 hinsichtlich TOP 4 und TOP 5 angefochten. TOP 4 betraf die Jahres/Einzelabrechnungen 2011. Nach Auffassung des Klägers war seine Heizkostenabrechnung von 704,15 € um die Beträge von 13,31 € und 20,00 € zu kürzen. Durch unzureichende Maßnahmen der Verwaltung sei seine Wohnung wegen fehlenden Brandschutzes und mangels Abgeschlossenheit nicht vermietbar. Auch rügte der Kläger das Verhalten der Verwaltung gegenüber der U, die der WEG die Rückzahlung des Sonderabschlages von 7.200,00 € und weitere 241,47 € schulde. Die unter TOP 4b ausgesprochene Entlastung der Verwaltung und unter TOP 5 für den Beirat hätte nicht erfolgen dürfen. Das Amtsgericht hat unter dem 01.03.2013 ein Versäumnisurteil erlassen und die Klage abgewiesen. Nach Einspruchseinlegung durch den Kläger hat es mit Urteil vom 13.12.2013 das Versäumnisurteil aufrechterhalten und den Streitwert auf 6.555,65 € festgesetzt. Dabei hat das Amtsgericht für die Anfechtung betreffend die Entlastung der Verwaltung und des Beirates einen Betrag von je 2.000,00 € und betreffend die Heizkostenabrechnung einen Betrag von 2.555,65 € (5-facher Heizkostenbeitrag des Klägers) angesetzt. Die Berufung des Klägers wurde durch Urteil des Landgerichts vom 06.11.2014 zurückgewiesen. Das Landgericht setzte darin unter Bezugnahme auf die Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts den Streitwert für das Berufungsverfahren ebenfalls auf 6.555,65 € fest.

Gegen die Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts hat der Kläger unter dem 16.03.2015, gegen die Festsetzung des Landgerichts mit Schriftsatz vom 11.05.2015 Beschwerde eingelegt. Die Beschwerde vom 11.05.2015 hat er damit begründet, dass TOP 4a nicht mit dem fünffachen Betrag der Einzel-Heizkostenabrechnung anzusetzen sei. Das maßgebliche Eigeninteresse sei anhand des angestrebten wirtschaftlichen Erfolges zu bemessen, der sich auf insgesamt 33,31 € beschränkt habe. Für die Anfechtung der Entlastung der Verwaltung und des Beirates sei lediglich ein Betrag von je 1.000,00 € anzusetzen. Soweit der Kläger im Verfahren als Forderung 7.200,00 € angegeben habe, habe dies lediglich der Darstellung des Fehlverhaltens des Beirates und der Verwaltung gedient.

Das Landgericht hat durch Beschluss vom 22.04.2015 die Streitwertfestsetzung durch das Amtsgericht auf 4.165,65 € korrigiert und unter dem 17.06.2015 einen Teilabhilfebeschluss zur Streitwertfestsetzung im eigenen Urteil vom 06.11.2014 erlassen, mit dem der Streitwert für das Berufungsverfahren ebenfalls auf 4.165,65 € herabgesetzt wurde. Im Übrigen hat das Landgericht die Beschwerde dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

## II.

Die gemäß §§ 68 Abs. 1 S. 3, 63 Abs. 1 GKG zulässige Beschwerde des Klägers ist, soweit ihr nicht bereits abgeholfen, nicht begründet.

Soweit das Landgericht hinsichtlich des Angriffs des Klägers bezüglich der Einzel-Heizkostenabrechnung eine Reduzierung auf 165,65 € vorgenommen hat, ist jedenfalls eine weitere Reduzierung nicht mit § 49a Abs. 1 GKG in Einklang zu bringen. Nach § 49a Abs. 1 S. 1 GKG ist als Streitwert 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen, so dass zunächst nicht die Einzel-Heizkostenabrechnung maßgeblich ist, sondern die Gesamtabrechnung. Allerdings sieht § 49a Abs. 1 S. 2 GKG eine Begrenzung vor.

Dem hat das Landgericht durch Zugrundelegung des fünffachen Wertes des Einzelinteresses des Klägers Rechnung getragen. Soweit der Kläger eine weitere Reduzierung auf 33,31 € anstrebt, käme dies nur in Betracht, wenn sich die Korrektur der Einzelabrechnung nicht auf die Gesamtabrechnung auswirken würde. Da eine Herabsetzung auf 33,31 € nicht zu einem Gebührensprung führt, bedarf es dazu keines weiteren Eingehens.

Das Landgericht hat darüber hinaus in nicht zu beanstandender Weise für die Anfechtung der Entlastung der Verwaltung und des Beirates einen Betrag von je 2.000,00 € angesetzt. Er entspricht dem Interesse des Klägers an der Aufhebung der Entlastung der Verwaltung und des Beirates. Der Streitwert für Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen kann mit 10% des Jahresumsatzes der Gemeinschaft (so Riecke/Schmidt Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. Anhang zu § 50 WEG Rn. 4; Hartmann, Kostengesetze, 44. Aufl. § 49a GKG Rn. 9) oder nach der Höhe etwaiger Schadensersatzforderungen gegen die Verwaltung oder den Beirat und nach dem Wert, den die mit der Entlastung verbundene Bekräftigung der vertrauensvollen Zusammenarbeit der Wohnungseigentümer mit der Verwaltung der Gemeinschaft hat (BGH NJW-RR 2011, 1026-1027; Jennißen/Suilmann, WEG, 4. Aufl. § 49a Rn. 20), angesetzt werden. Bei Fehlen konkreter Anhaltspunkte ist eine freie Schätzung durch das Gericht vorzunehmen. Mangels konkreter Anhaltspunkte ist hier die Festsetzung auf je 2.000,00 € nicht zu beanstanden. Dem steht nicht entgegen, dass der BGH in der vorzitierten Entscheidung und auch der Senat in anderen Fällen davon ausgeht, dass regelmäßig ein Wert von 1.000,00 € anzusetzen ist, da dies nur dann maßgeblich ist, wenn besondere Anhaltspunkte für einen höheren Wert fehlen. Die Festsetzung hat aufgrund der Umstände des Einzelfalles zu erfolgen. Vorliegend hat der Kläger die Entlastung der Verwaltung und des Beirates mit der Begründung angefochten, dass nicht nur die Heizkostenabrechnung, sondern auch Maßnahmen zur Erhaltung und das Verhalten gegenüber der insolventen U zu beanstanden sei. Der Kläger hat dabei in seiner Klageschrift ausgeführt, dass seine Wohnung durch "falsche Maßnahmen" der Verwaltung nicht vermietbar sei und auf vermeidbare Nachteile und Schäden bzw. Kosten der Gemeinschaft hingewiesen. Die Angaben erfolgten daher nicht nur zur Darstellung des Fehlverhaltens der Verwaltung und des Beirates, sondern auch mit Blick auf einen korrespondierenden Schaden. Bei dieser Sachlage ist es nicht zu beanstanden, den Streitwert für die Anfechtung der Beschlüsse betreffend die Entlastung der Verwaltung und des Beirates mit der Begründung des Amtsgerichts in dem Beschluss vom 23.03.2015 mit je 2.000,00 € anzusetzen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 68 Abs. 3 GKG.