

Landgericht Frankfurt/Main

BESCHLUSS

§§ 49a Abs. 1, 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG

- 1. Gemäß § 49a Abs. 1 GKG ist der Streitwert in Wohnungseigentumssachen auf 50% des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen und darf das Interesse des Klägers an der Entscheidung nicht unterschreiten.**
- 2. Das Interesse des Klägers an der Veräußerung entspricht dem Kaufpreis. Diesen kann er nämlich nur dann erzielen, wenn er selbst seinen kaufvertraglichen Pflichten nachkommt und der Erwerber seiner Eigentumswohnung in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird.**
- 3. Daher entspricht der Streitwert in der Regel dem Kaufpreis der Eigentumswohnung.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.04.2016; Az.: 2-09 T 592/15

Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Burckhardt, Richter am Landgericht Dr. Zschieschack und Richterin am Landgericht Reiche am 04.04.2016 beschlossen:

Tenor:

Der Kläger hat die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus vom 19.10.2015 (21 C 736/15 (13)) verloren.

Die Beschwerde der Beklagten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus vom 19.10.2015 (21 C 736/15 (13)) wird zurückgewiesen.

Der Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus vom 19.10.2015 (21 C 736/15 (13)) wird von Amts wegen abgeändert. Der Streitwert wird festgesetzt auf EUR 210.000,00.

Das Verfahren ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet.

Die weitere Beschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger verlangt von der beklagten Verwalterin die Zustimmung zur

Veräußerung seines Wohnungseigentums zum Kaufpreis von EUR 210.000,00.

Das Amtsgericht hat den Streitwert mit Beschluss vom 19.10.2015 festgesetzt auf EUR 42.000,00 (= 20% des Kaufpreises).

Hiergegen haben der Kläger und die Beklagte Beschwerde eingelegt.

Der Kläger hat beantragt, den Streitwert entsprechend dem Kaufpreis festzusetzen. Nach Hinweis der Kammer auf Bedenken an der Zulässigkeit seiner Beschwerde hat er seine Beschwerde zurückgenommen.

Die Beklagte beantragt, den Streitwert auf 10% des Kaufpreises herabzusetzen.

II.

Nach Zurücknahme seiner Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus vom 19.10.2015 hat der Kläger das Rechtsmittel gemäß § 516 Abs. 3 ZPO analog verloren.

Die Beschwerde der Beklagten gegen den Streitwertbeschluss ist nach § 68 Abs. 1 GKG zulässig. Der Beschwerdewert von EUR 200,00 aus § 68 Abs. 1 S. 1 GKG ist erreicht, da die Beklagte bei Herabsetzung des Streitwertes gemäß ihrem Antrag mehr als EUR 200,00 weniger an Kosten tragen müsste. Die Frist gemäß §§ 68 Abs. 1 S. 3, 63 Abs. 3 S. 2 GKG ist gewahrt.

Die Beschwerde der Beklagten ist unbegründet. Für eine Herabsetzung des Streitwerts auf 10% des Kaufpreises ist kein Raum. Vielmehr ist der Streitwert gemäß § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG von Amts wegen festzusetzen auf den Kaufpreis und damit auf EUR 210.000,00.

Gemäß § 49a Abs. 1 GKG ist der Streitwert in Wohnungseigentumssachen auf 50% des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen und darf das Interesse des Klägers an der Entscheidung nicht unterschreiten. Das Interesse des Klägers an der Veräußerung entspricht dem Kaufpreis. Diesen kann er nämlich nur dann erzielen, wenn er selbst seinen kaufvertraglichen Pflichten nachkommt und der Erwerber seiner Eigentumswohnung in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird (vgl. nur OLG Hamm, Beschluss vom 14.04.2015 (15 Wx 112/15), MDR 2015, 938; OLG München, Beschluss vom 07.05.2014 (32 W 681/14), WuM 2014, 436).

Dem Argument, die Verweigerung der Zustimmung stelle kein absolutes Veräußerungshindernis dar, weil eine Veräußerung an einen anderen Erwerber in Betracht komme, und deswegen sei der Streitwert in der Regel auf 10-20% des Verkaufspreises festzusetzen (Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage 2014, § 49a GKG Rdn. 61), vermag sich die Kammer nicht anzuschließen. Das Interesse des Klägers besteht gerade in dem Verkauf an den bereits ausgewählten Käufer zum vereinbarten Kaufpreis.

Der Beschluss des OLG Celle vom 18.08.2010 (4 W 145/10, ZWE 2011, 93), auf den sich die Beklagte beruft, ist auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Denn

dort wurde der Wert nach altem Recht gemäß § 30 KostO nach "freiem Ermessen" und nicht auf der Grundlage von § 49a GKG festgesetzt. Auch die Entscheidung des Kammergerichts vom 12.01.2007 (11 W 15/06, NZM 2008, 47) stützt sich auf das in § 48 Abs. 3 WEG a. F. und in § 30 KostO eingeräumte Ermessen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 68 Abs. 3 GKG.

Die weitere Beschwerde war zuzulassen, da der Streitwert für eine Klage gegen den Verwalter auf Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum von den Gerichten unterschiedlich festgesetzt wird und - soweit ersichtlich - noch keine Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main oder des Bundesgerichtshofs hierzu vorliegt (§§ 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 4 S. 1 GKG).