

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 26 Nr. 8 ZPOEG, 12 Abs. 3 S 2 WEG, 49a GKG

- 1. Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der erreichen will, dass in einem das Wohnungseigentum betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren der Erteilung des Zuschlags zugestimmt wird, ist in der Regel auf 20 % des Meistgebots zu schätzen (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018, V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 und Beschluss vom 19. Juli 2018, V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 3).**
- 2. In Streitigkeiten über die Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags in einem das Wohnungseigentum betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren beläuft sich der Streitwert in der Regel auf 20 % des Meistgebots (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018, V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 und 8, und Beschluss vom 19. Juli 2018, V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 4).**

BGH, Beschluss vom 15.11.2018; Az.: V ZR 25/18

Gründe:

I.

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und unter anderem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 15. Die Beklagte ist die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung der Verwalterin. Im Rahmen der Zwangsversteigerung der Wohnung des Klägers fand am 14. September 2016 ein Versteigerungstermin statt, in dem ein Meistgebot von 49.500,00 € abgegeben wurde. Im Hinblick auf das Zustimmungserfordernis der Verwalterin wurde der Zuschlag vorläufig nicht erteilt. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung zu einem Erwerb des Meistbietenden. Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung hat das Landgericht durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde, mit der er weiterhin die Zustimmung zu dem Zuschlag an den Meistbietenden erreichen will.

II.

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, da der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer den Betrag von 20.000,00 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Maßgeblich ist insoweit das Interesse des Beschwerdeführers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist. Entgegen der Auffassung des Klägers, der sich

insoweit auf die Wertfestsetzung des Berufungsgerichts bezieht, ist sein Interesse an der Erteilung der Zustimmung nicht gleichbedeutend mit dem im Zwangsversteigerungsverfahren abgegebenen Meistgebot von 49.500 €. Vielmehr ist sein Interesse auf lediglich 20 % des Meistgebots und mithin auf 9.900 € zu schätzen.

1. Bereits entschieden hat der Senat, dass das Interesse eines Wohnungseigentümers an der Erteilung der Zustimmung zu einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 2 WEG in der Regel mit 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums zu bemessen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 zu der Bemessung des Interesses im Rahmen der Streitwertbestimmung nach § 49a GKG; siehe auch Senat, Beschluss vom 19. Juli 2018 - V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 3). Dies beruht entscheidend darauf, dass durch die Verweigerung der Zustimmung die Veräußerung nicht allgemein verhindert, sondern grundsätzlich nur verzögert wird, bis die Erteilung der Zustimmung im Klageweg durchgesetzt wird oder der Wohnungseigentümer einen Erwerber findet, gegen den kein wichtiger Grund spricht. Der Nachteil des Wohnungseigentümers, der veräußern will, liegt daher grundsätzlich nur in der Verzögerung der Veräußerung bzw. gegebenenfalls in einem geringeren Verkaufspreis. Dieser Nachteil entspricht nicht dem Kaufpreis, sondern ist mit einem Bruchteil davon zu bewerten, den der Senat in der Regel auf 20 % schätzt (Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6).

2. Diese Überlegungen gelten bei der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, die gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung gleichsteht, entsprechend, wobei an die Stelle des Kaufpreises das Meistgebot tritt. Hierunter versteht man das höchste Gebot, das bis zum Schluss der Versteigerung abgegeben wird, bestehend aus barem Meistgebot und bestehenbleibenden Belastungen (vgl. Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 44 Rn. 3). Die Verweigerung der Zustimmung führt in der Regel nur zu einer Verzögerung des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. gegebenenfalls zu einem geringeren Versteigerungserlös mit hiermit einhergehenden Nachteilen des Wohnungseigentümers (Schuldners) bzw. des betreibenden Gläubigers, nicht jedoch zu einer Verhinderung der Zwangsversteigerung. Insbesondere ist es nicht ausgeschlossen, dass sich in einem neuen Versteigerungstermin ein Ersteher findet, gegen den kein wichtiger Grund spricht. Deshalb ist das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der - wie hier der Kläger - erreichen will, dass in einem das Wohnungseigentum betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren der Erteilung des Zuschlags zugestimmt wird, in der Regel auf 20 % des Meistgebots zu schätzen. Entsprechendes gilt für die Beschwer des die Versteigerung betreibenden Gläubigers, der befugt ist, den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentümers selbständig auszuüben (vgl. Senat, Beschluss vom 21. November 2013 - V ZR 269/12, NJW-RR 2014, 710 Rn. 6).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 49a GKG. In Streitigkeiten über die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums beläuft sich der Streitwert in der Regel auf 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums (Senat, Beschluss vom 18.

Januar 2018 - V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 und 8; Beschluss vom 19.
Juli 2018 - V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 4). Soweit es - wie hier - um die
Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags in einem das Wohnungseigentum
betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren geht, beläuft sich der Streitwert in der
Regel auf 20 % des Meistgebots.