

# Landgericht Frankfurt/Main

## BESCHLUSS

§ 49 GKG

- 1. Als einfaches Klägerinteresse war hierbei grundsätzlich auf den Nennbetrag der konkret auf ihn umgelegten Kosten seiner Einzelabrechnung abzustellen.**
- 2. Dabei ist von dem 7,5-fachen Wert der Einzelabrechnung auszugehen, nicht von der Abrechnungsspitze, die oft nur einen geringen Betrag ausmachen, da auch das Interesse der Gemeinschaft an eine ordnungsgemäße Abrechnung zu berücksichtigen ist.**
- 3. Die Beschränkung auf die Abrechnungsspitze würde bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen aber in der Sache nicht nur zu unangemessen niedrigen Gerichts- und Anwaltsgebühren führen. Vielmehr würde das "Interesse" der WEG bzw. des Anfechtungsklägers i.S.d. § 49 GKG viel zu eng gefasst, da es bei der Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses nur vordergründig "nur" um die Abrechnungsspitze geht.**
- 4. Es war bei der Reform aber - soweit ersichtlich - nicht intendiert, die Streitwerte für die Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen insgesamt drastisch abzusenken und durch die Veränderung des Beschlussgegenstandes auf die Nachschüsse ggf. zugleich die Berufungsfähigkeit amtsgerichtlicher Urteile über Abrechnungsbeschlüsse weitgehend in Frage zu stellen.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 08.03.2022; Az.: 2-09 S 45/21

Das Landgericht Frankfurt am Main - 9. Zivilkammer – hat am 08.03.2022 beschlossen:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 28.746,- € festgesetzt.

Der Streitwert für das Verfahren I. Instanz wird unter Aufhebung der durch Urteil vom 09.09.2021 erfolgten Festsetzung auf 35.493,30 € festgesetzt.

**Gründe:**

I.

Der Kläger hatte mit seiner Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht insgesamt vier Beschlüsse angefochten, die auf der Eigentümerversammlung vom 03.12.2020 gefasst worden waren. Bei diesen vier angefochtenen Beschlüssen handelt es sich um den zu TOP 21 gefassten Beschluss über die Bestellung des Verwalters, den zu TOP 24 gefassten Abrechnungsbeschluss über die Abrechnung 2019, den zu TOP 25 gefassten Beschluss über die Entlastung des Verwalters und den zu TOP 26 gefassten Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates. Der Angriff gegen den Abrechnungsbeschluss beschränkte sich inhaltlich auf drei Positionen. Die Abrechnung, die der Beschlussfassung zu TOP 24 zugrunde lag und auf die wegen der Einzelheiten (Anlage K4) verwiesen wird, umfasste insgesamt Ausgaben von 293.094,79 € (ausgewiesener Anteil des Klägers an Bewirtschaftungskosten: 3.146,49 €) sowie Beiträge zur Rücklage i.H.v. 60.000,- € (ausgewiesener Anteil des Klägers: 486,31 €), woraus sich eine Gesamtbelastung für den Kläger von insgesamt 3.632,80 € ergab. Nach Gegenüberstellung mit den Soll-Vorauszahlungen ergab sich für den Kläger im Ergebnis eine Abrechnungsspitze in Höhe von 8,80 €.

Mit am 09.09.2021 verkündeten Urteil hat das Amtsgericht den zu TOP 24 gefassten Abrechnungsbeschluss sowie die zu TOP 25 und TOP 26 gefassten Entlastungsbeschlüsse für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen (zur Beschlussfassung über die Verwalterbestellung, TOP 21) abgewiesen. Es hat dabei den Streitwert im Urteil auf insgesamt 20.311,76 € festgesetzt, wobei die Gründe hierzu die folgenden Ausführungen enthalten:

"Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 49 GKG, 3, 5 ZPO.

Hinsichtlich des Antrages zu 1) ist Bemessungsgrundlage für die Bewertung des Einzelinteresses des Klägers an der Anfechtung der Verwalterbestellung der zweifache Betrag des auf ihn entfallenden Anteils an der Verwaltervergütung (abweichend von OLG München, ZMR 2010, 138 und OLG Celle NJW 2010, 1154; ZWE 2010, 409 beck-online), mithin auf 1.512,00 € netto bzw. 1.799,28 € brutto.

Hinsichtlich des Antrages zu 2), mit dem der Kläger die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung angreift, sind für die Anfechtung der Jahresabrechnung 20 % des streitigen Abrechnungsvolumens zu veranschlagen (Niederführ, WEG, § 49a GKG Rn. 23), mithin im vorliegenden Fall 17.012,48 €.

Soweit der Kläger mit dem Antrag zu 3) den Beschluss über die Entlastung des Verwalters angreift, so ist der diesbezügliche Streitwert mit 1.000,- € zu beziffern.

Fehlen besondere Anhaltspunkte für einen höheren Wert, ist eine Bewertung mit 1.000,- € sachgerecht (BGH NJW-RR 2011, 1026 Rn. 12). Das Interesse an der vertrauensvollen Zusammenarbeit ist nicht teilbar und bei allen Wohnungseigentümern dasselbe, so dass ihr Wert bei einer Anfechtungsklage nicht etwas nur zu 50% anzusetzen ist, sondern gemäß § 49a Abs. 1 S. 2 Hs. 1 ZPO die Wertuntergrenze bildet (BGH NJW-RR 2011, 1016, 12 f.). Regelmäßiger Streitwert der einen Entlastungsbeschluss betreffenden Anfechtungsklage ist daher ein Betrag von 1.000,- € (so auch LG Itzehoe ZWE 2012, 181; Jennißen/Suilmann Rn. 20; AG Bad Segeberg BeckRS 2011, 27907; aA OLG Koblenz ZWE 2010, 96: 50 % von 300 EUR; BeckOK KostR/Touissant, 30. Ed. 1.6.2020, GKG § 49a Rn. 39).

Hinsichtlich des Antrags zu 4) mit dem der Kläger den Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates angreift, ist der Streitwert mit 500,- € zu beziffern. Fehlen besondere Anhaltspunkte für einen höheren Wert, so erscheint ein Wert von 500,00 € sachgerecht (so auch LG Lüneburg, Beschluss vom 26.9.2011, ) S 29/11; Niedenfüh/Kümmel/Vandenhouten-Niedenführ, WEG, 11. Aufl. 2014, § 49 GKG Rz. 20; ZWE 2015, 378, beck-online)."

Die Beklagte hat gegen die Ungültigerklärung der zu TOP 24, 25, 26 gefassten Beschlüsse form- und fristgerecht Berufung eingelegt, die nach Hinweis der Kammer schließlich zurückgenommen wurde. Nachdem die Kammer mit Beschluss vom 24.02.2022 eine Kostenentscheidung getroffen hat, war nunmehr noch über den Streitwert zu entscheiden.

## II.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG. Diese Norm ist anwendbar, da die hier streitgegenständlichen Beschlüsse am 03.12.2020 und damit bereits unter Geltung des reformierten WEG-Rechts gefasst wurden. Nach § 49 GKG ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG, wozu auch die Anfechtungsklage zählt, auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Der Streitwert darf dabei nach § 49 S. 2 GKG den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen. Nach alter Rechtslage (§ 49a GKG a.F.) war anerkannt, dass sich der Streitwert bei Anfechtungsklagen gegen die Jahresabrechnung im Falle von Einwendungen gegen die Abrechnung insgesamt nach dem hälftigen Nennbetrag der Abrechnung - also der gesamten abgerechneten Kosten (BGH, Beschluss vom 9.2.2017 - V ZR 188/16) einschließlich der Rücklagenzahlungen (LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 09.08.2018, 2-13 T 73/18) - richtet, wobei es sodann die Grenzen des § 49a Abs. 1 S. 2, 3 GKG a.F. und § 49a Abs. 2 GKG a.F. zu beachten galt (BGH, Beschluss vom 9.2.2017 - V ZR 188/16).

Als einfaches Klägerinteresse war hierbei grundsätzlich auf den Nennbetrag der konkret auf ihn umgelegten Kosten seiner Einzelabrechnung abzustellen (BGH aaO).

Nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform wird - im Unterschied zur früheren Rechtslage - indes nicht mehr über die Jahresabrechnung, sondern nach § 28 Abs. 2 WEG n.F. nur noch "über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse" ein Beschluss gefasst. Die Reform hat insoweit den Beschlussgegenstand des Abrechnungsbeschlusses verändert und sieht im Rahmen der Jahresabrechnung nur noch eine kupierte Beschlussfassung vor (ausführlich hierzu: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 10 Rn. 737 ff.; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 10, Rn. 1 ff.).

Vor diesem Hintergrund wird mit Blick auf den durch die Reform neu geschaffenen § 49 GKG teilweise die Auffassung vertreten, dass an der alten Rechtsprechung des BGH und dem Rückgriff auf die Abrechnungssumme nicht mehr festgehalten werden könne (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 204). Vielmehr seien nunmehr zur Ermittlung des Gesamtinteresses die jeweiligen Forderungen - also die Beträge der Nachforderungen und die Beträge der Anpassungen - für das Gesamtinteresse zu addieren, wobei die Parteien zur Vorlage von entsprechenden Aufstellungen aufzufordern seien (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 205, 207). Das den Streitwert begrenzende Einzelinteresse des Anfechtungsklägers bemesse sich demzufolge nach der Reform nur noch nach der ihm durch die Jahresabrechnung auferlegten Nachforderung (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 208; in diesem Sinne auch: Drasdo, NZM 2020, 953) Nach anderer Auffassung wird auch weiter an der bisherigen Streitwertbemessung festgehalten (Suilmann, in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG Rn. 15; ebenso - allerdings ohne Problembewusstsein - Toussaint, in: BeckOK KostR, 36. Ed. 1.1.2022, GKG § 49 Rn. 24; Mayer/Kroiß, RVG, Anhang I, VI. Rn. 39).

Die zuerst genannte Auffassung hätte im Vergleich zur alten Rechtslage bei Anfechtungsklagen gegen den Abrechnungsbeschluss eine erhebliche Absenkung des Streitwertes zur Folge, die vorliegend besonders anschaulich und drastisch wäre. Denn die Abrechnungsspitze für den Kläger betrug ausweislich der gegenständlichen Abrechnung mit einem Gesamtnennbetrag von über 300.000,- € und einem Einzelnennbetrag von über 3.000,- € nur 8,80 €, so dass sich nach neuer Rechtslage und auf Grundlage der vorstehend darlegten Auffassung nunmehr eine Beschränkung auf ein 7,5-faches Interesse in Höhe von 66,- € ergeben würde.

Nach Auffassung der Kammer ist der vorstehenden Auffassung indes nicht zu folgen, da sie zu kurz greift. Zwar mag ein Fokus auf die Abrechnungsspitze(n) und die sich hieraus ergebende Streitwertabsenkung mit Blick auf den durch die WEG-Reform geänderten Beschlussgegenstand zunächst "konsequent" erscheinen (so

Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 209). Die Beschränkung auf die Abrechnungsspitze würde bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen aber in der Sache nicht nur zu unangemessen niedrigen Gerichts- und Anwaltsgebühren führen. Vielmehr würde das "Interesse" der WEG bzw. des Anfechtungsklägers i.S.d. § 49 GKG viel zu eng gefasst, da es bei der Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses nur vordergründig "nur" um die Abrechnungsspitze geht. Denn auch nach neuem Recht ist - worauf Dötsch/Schultzky/Zscheschack zu Recht hinweisen - inzident für die Richtigkeit der beschlossenen Zahlungsverpflichtungen die vom Verwalter vorgelegte Abrechnung zu prüfen (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 209). Diese Prüfungsleistung obliegt nicht nur dem Gericht, sondern angesichts der materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG in besonderer Weise dem Anfechtungskläger bzw. dessen Prozessbevollmächtigten, was aber gebührenrechtlich keinerlei Widerhall mehr fände. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber mit § 49 GKG nur das Gesamtinteresse (volles Gesamtinteresse statt bisher hälftiges Interesse) und den Faktor für das klägerische Interesse (7,5 statt bisher 5) verändern, im Übrigen aber die bisherige Norm des § 49a GKG a.F. für Beschlussklagen beibehalten wollte (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 202 unter Verweis auf BT-Drs. 19/18791, S. 92). Die Erhöhung des Faktors von 5 auf 7,5 sollte dabei den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr kompensieren.

Es war bei der Reform aber - soweit ersichtlich - nicht intendiert, die Streitwerte für die Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen insgesamt drastisch abzusenken und durch die Veränderung des Beschlussgegenstandes auf die Nachschüsse ggf. zugleich die Berufungsfähigkeit amtsgerichtlicher Urteile über Abrechnungsbeschlüsse weitgehend in Frage zu stellen. Die Statthaftigkeit der Berufung setzt voraus, dass der wirtschaftlich zu bestimmende Wert des Beschwerdegegenstandes den Betrag von 600,- € übersteigt (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), was jedenfalls bei isolierter Anfechtung nur des Abrechnungsbeschlusses (ohne die typischerweise mit angefochtenen Entlastungsbeschlüsse) und einer Beschränkung auf die Abrechnungsspitze im Falle eines Einzeleigentümers nicht allzu oft der Fall sein dürfte.

Die Kammer verkennt dabei auch nicht, dass durch die WEG-Reform der Beschlussgegenstand des Abrechnungsbeschlusses bewusst verändert wurde und dies Folgen für mögliche Anfechtungsgründe und die Konsequenzen einer erfolgreichen Anfechtung hat, insbesondere das früher enthaltene Rechenschaftselement entfallen ist (näher hierzu: Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 10 Rn. 90ff.).

Dieser Umstand rechtfertigt indes keine andere Beurteilung für die Frage der Streitwertbemessung (ebenso: Suilmann, in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG Rn. 15, 16). Denn obgleich nach alter Rechtslage auch über die Abrechnung als Rechenwerk beschlossen wurde, hatte der Beschluss über die Abrechnung schon nach alter Rechtslage nur anspruchsbegründende Wirkung für die Abrechnungsspitze, gleichwohl hat auch hier der BGH den vollen Nennbetrag als

Streitwert herangezogen (BGH, Beschluss vom 9.2.2017 - V ZR 188/16). Insoweit ist durch die Neufassung des § 28 WEG - wie Suilmann (in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG Rn. 16) zu Recht ausführt - keine Änderung der Rechtslage eingetreten, denn diese begrenzten Wirkungen hatte die Beschlussfassung auch schon im Fall der Genehmigung einer Jahresabrechnung und damit bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 1.12.2020. Sobald Kosten in die Abrechnung eingestellt und verteilt werden, hat ein möglicher Fehler bei Einstellung bzw. Verteilung der Kosten Ergebnisrelevanz und kann damit nach neuer Rechtslage die Aufhebung des kupierten Abrechnungsbeschlusses rechtfertigen. Die Abrechnungsspitze repräsentiert damit letztlich nur den im Falle einer Anfechtungsklage dahinterstehenden Streit über die ordnungsgemäße Verteilung der gesamten Kosten. Sie erscheint damit als ein Rechenergebnis, an dem ein sehr viel größeres "Interesse" beider Seiten hängt. Diese Auffassung hat auch den Vorteil, dass so vermieden wird, dass alleine für die Bemessung des Streitwertes komplizierte Rechnungen dazu angestellt werden müssten, welche Verbesserungen sich der Kläger letztlich von einer Ungültigerklärung der Jahresabrechnung verspricht (dazu Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rn. 208), zumal in der Praxis die Ungültigerklärung einer Jahresabrechnung ohnehin zumeist keine nennenswerten Verschiebungen der Ergebnisse zur Folge hat.

Deutlich wird die Notwendigkeit, sich nicht nur auf die Abrechnungsspitze zu beschränken, im Übrigen auch anhand der Rechtsprechung des BGH zur Bestimmung des Wertes des Beschwerdegegenstandes (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Obgleich bei wirtschaftlicher Betrachtung angesichts der anspruchsbegründenden Wirkung des Abrechnungsbeschlusses allein für die Abrechnungsspitze eigentlich eine Beschränkung hierauf naheliegen würde, stellt(e) der BGH zur Bestimmung der Beschwer insoweit auf den gesamten Anteil des Anfechtungsklägers am Gesamtergebnis bzw. im Fall der Beschränkung auf einzelne Kostenpositionen auf den Nennbetrag dieser angefochtenen Kostenposition ab (vgl. BGH, Beschluss vom 9.7.2015 - V ZB 198/14; Beschluss vom 15. 5. 2012 - V ZB 282/11).

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen ist der Streitwert für die Anfechtung des zu TOP 24 gefassten Abrechnungsbeschlusses daher auf einen Betrag von 27.246,- € festzusetzen (= Gesamtbelastung des Klägers mit Kosten i.H.v. 3.632,80 € x 7,5).

Die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 25 (Entlastung Verwaltung) und zu TOP 26 (Entlastung Beirat) waren vorliegend - wie vom Amtsgericht im Ergebnis zutreffend festgesetzt - mit 1.000,- € sowie 500,- € zu bewerten. Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung des Verwalters beträgt regelmäßig 1.000,- € und ein höherer Streitwert kommt nur dann in Betracht, wenn konkrete Schadensersatzansprüche im Raum stehen (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 26.2.2015 - 2-13 T 138/14). Ob für die Entlastung des Beirates nunmehr aufgrund seiner Aufwertung durch die WEG-Reform (§§ 9b abs. 2, 29 Abs. 2 WEG) ein höherer Wert festzusetzen ist, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, da es mit

dem "Geschäftsjahr 2019" um eine Entlastung für einen Zeitraum ging, in dem die Befugnisse des Beirates noch nach alter Rechtslage zu beurteilen sind.

Insgesamt ergibt sich damit für das hiesige Berufungsverfahren ein Streitwert i.H.v. 28.746,- €.

Die amtsgerichtliche Festsetzung für den Streitwert der ersten Instanz war in entsprechender Weise zu korrigieren (§ 63 Abs. 3 GKG). Dabei ist - was nicht mehr Gegenstand des Berufungsverfahrens war - die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 21 über die Verwalterbestellung wie folgt zu bewerten: Über die Bestellung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer nach Maßgabe des § 26 WEG. Wird der Beschluss angefochten (§§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 WEG), ist das Interesse der Wohnungseigentümer nach der auf die gesamte Vertragslaufzeit entfallenden Verwaltervergütung zu bemessen (BGH NJW 2016, 3104 Rn. 4; Toussaint, in: BeckOK KostR, 36. Ed. 1.1.2022, § 49 GKG Rn. 21).

Vorliegend wurde die Verwalterin mit dem angefochtenen Beschluss für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2023 bestellt, wobei die monatliche Grundvergütung pro Wohnung 21,- € (netto) beträgt. Bei 74 Wohnungen ergibt sich demnach eine jährliche Nettovergütung von 18.648,- € (12 Monate x 74 Wohnungen x 21,- €) und damit eine Gesamtvergütung für die dreijährige Vertragslaufzeit von 55.944,- € (netto) bzw. 66.573,36 € (brutto). Auch insoweit greift indes die Beschränkung auf das 7,5-fache Klägerinteresse, d.h. auf die im Gesamtzeitraum auf die klägerische Wohnung entfallende Vergütung i.H.v. 756,- € (1 Wohnung x 36 Monate x 21,- €) multipliziert mit Faktor 7,5 und damit auf einen Betrag von 5.670,- € (netto) bzw. 6.747,30 € (brutto). Maßgeblich ist insoweit der Bruttobetrag (vgl. BGH NJW 2016, 3104 Rn. 8).