

Landgericht Dresden

BESCHLUSS

§§ 49 GKG; 28 Abs. 2, 44 WEG

- 1. Der Streitwert für die Beschlüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG ist auf den gesamten Anteil der Klägerin und nicht auf die Höhe der Nachforderungen der Klägerin oder die Summe der Nachforderungen und Anpassungen der Vorschüsse aller Wohnungseigentümer festzusetzen.**
- 2. Eine Herabsetzung des Streitwertes entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers: Hintergrund der neuen Regelung des Streitwertes in § 49 GKG war auch, einen Ausgleich für den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr nach VV 1008 RVG zu schaffen.**
- 3. Das Rechenergebnis, das nunmehr Gegenstand des Beschlusses ist, war und ist kein aus dem Nichts entstehender Wert. Und jeder Wert, der Gegenstand dieses Beschlusses ist, kann hinterfragt und überprüft werden, denn auch nach dem neuen Recht muss die gesamte Abrechnung geprüft werden um festzustellen, ob die sich aus dem Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ergebenden Ergebnisse richtig sind.**

LG Dresden, Beschluss vom 21.11.2022; Az.: 2 T 441/22

Tenor:

I. Die Beschwerde der Beklagten vom 2. August 2022 gegen die Festsetzung des Streitwertes im Beschluss vom 20. Juli 2022 wird zurückgewiesen.

II. Die Entscheidung ergeht gerichtsbührenfrei, Kosten werden nicht erstattet.

III. Die weitere Beschwerde wird zugelassen.

Gründe:

A.

Die Parteien streiten um die Festsetzung des Streitwertes. Gegenstand des amtsgerichtlichen Rechtsstreits war u.a. die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über die "Jahresabrechnung" in der Eigentümerversammlung vom 30. September 2021.

Die Klägerin hält 181/1.000 der Miteigentumsanteile. Sie focht folgende Beschlüsse der Wohnungseigentümer an: Den Beschluss über die "Jahresabrechnung 2019", über die "Jahresabrechnung 2020", die Entlastung des Verwalters und des Rechnungsprüfers und die Verlängerung der Bestellung der Verwalterin.

Die Beklagte anerkannte die Klage, so dass am 6. Juli 2022 ein Anerkenntnisurteil erging. Mit Beschluss vom 20. Juli 2022 setzte das Amtsgericht den Streitwert auf ___ € fest.

Dabei setzte das Amtsgericht den siebeneinhalbfachen Wert des Einzelinteresses der Klägerin zugrunde. Dieser betrug hinsichtlich der beiden Jahresabrechnungen ___ €. Für die Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung der Verwalterin setzte das Amtsgericht einen Streitwert von ___ € und für die Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung des Rechnungsprüfers einen Streitwert von ___ € fest. Als Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Bestellung der Verwalterin setzte das Amtsgericht ___ € fest. Insofern wird auf den Beschluss vom 20. Juli 2022 verwiesen.

Mit Schriftsatz vom 2. August 2022 erhob die Beklagten hiergegen Beschwerde, weil sie meint, hinsichtlich der Abrechnungen über die Einnahmen und Ausgaben für die Jahre 2019 und 2020 seien aufgrund des Wortlauts des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nur die Summe der Nachforderungen zugrunde zu legen. Diese hätten bei der Klägerin für 2019 ___ € und für 2020 ___ € betragen.

Hilfswise verweist die Beklagte darauf, dass die Summe der Abrechnungsdifferenzen für 2019 ___ € und für 2020 ___ € betragen habe.

Die Klägerin verteidigt den Beschluss.

B.

Die nach § 68 Abs. 1 GKG zulässige Beschwerde des Klägers ist unbegründet, da das Amtsgericht den Streitwert zu Recht auf ___ € festsetzte.

I. Soweit das Amtsgericht den Streitwert für die Beschlüsse über die Entlastungen und die Weiterbestellung der Verwalterin angesetzt hat, wurde dieser von der Beklagten nicht beanstandet. Deren Festsetzungen entsprechen auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

II. Soweit das Amtsgericht den Streitwert für die Beschlüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG auf den gesamten Anteil der Klägerin und nicht auf die Höhe der Nachforderungen der Klägerin oder die Summe der Nachforderungen und Anpassungen der Vorschüsse aller Wohnungseigentümer beschränkt hat, war dies zu Recht erfolgt.

1. Zwar weist die Beklagte zu Recht darauf hin, dass es die Absicht des Gesetzgebers war, die Anfechtbarkeit der Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnung einzudämmen den Beschlussgegenstand erheblich zu beschränken (BT Drs. 19/18791 S. 76): Nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nur noch über "die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse", also nicht mehr über das diesem "Ergebnis" zugrundeliegende Rechenwerk.

Daher wird auch die Auffassung vertreten, für die Berechnung des Gesamtinteresses nach § 49 GKG seien die Beträge der Nachforderungen und der Anpassung der Vorschüsse zu addieren (vgl. Döttsch/Zschiesack/Schultzky, Das neue WEG-Recht, 2021, Kap. 14 Rn. 205 ff.; LG Lüneburg 15.3.2022 - 3 T 55/21, BeckRS 2022, 13374). Daher müssten zur Bestimmung des Streitwertes die Summe dieser Beträge, die sich aus allen Einzelabrechnungen ergeben, addiert werden.

2. Es wird auch die Auffassung vertreten, man müsse zwar den gesamten Betrag der Ausgaben zugrunde legen, das Interesse aller Wohnungseigentümer betrage dann aber doch nur 20-30 %, da es nur um die Verteilung der Kosten gehe (vgl. Suilmann in Jennißen, aaO., Rn. 14 ff.).

3. Die letztgenannte Auffassung ist im Gesetz nicht angelegt und beschränkt den Streitwert mit Kriterien, die allenfalls vom Willen getragen sind, die Streitwerte bei der Anfechtung von Beschlüssen aus formellen Gründen den Streitwert nicht zu hoch anzusetzen.

a) Eine Herabsetzung des Streitwertes entspricht zudem nicht dem Willen des Gesetzgebers: Hintergrund der neuen Regelung des Streitwertes in § 49 GKG war auch, einen Ausgleich für den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr nach VV 1008 RVG zu schaffen. Denn die Klage richtet sich nach neuem Recht (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG) nur gegen einen Beklagten, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, und

nicht mehr - wie nach dem alten Recht - gegen alle übrigen Wohnungseigentümer (§ 46 Abs. 1 S. 1 WEG a.F.).

b) Dieser Ausgleich für den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr sollte erreicht werden, indem die Beschränkung auf die Hälfte des Gesamtwertes wegfiel und auf der anderen Seite nicht das fünffache Interesse des Klägers, sondern das siebeneinhalbfache Interesse des Klägers den Streitwert begrenzt.

c) Daher entsprach es dem Willen des Gesetzgebers, in allen Fällen der Anfechtungsklage nach § 44 WEG ein höheres Gesamtinteresse zur Grundlage des Streitwertes zu machen. Diese bewusste Entscheidung des Gesetzgebers kann nicht mit Billigkeitserwägungen unterlaufen werden.

4. Auch die - auch von der Beklagten vertretene - Auffassung, nunmehr den Streitwert unter konsequenter Umsetzung des Wortlautes von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG aufgrund der Addition der Beträge der Nachforderungen und Anpassungen der Vorschüsse zu berechnen, begegnet erheblichen Bedenken.

Für diese Ansicht spricht allerdings, dass das gesetzgeberische Ziel, die Beschlüsse über die Nachforderungen und Anpassung der Vorschüsse einzuschränken allein schon dadurch erreicht würde, dass die Streitwerte im Verhältnis zu den vor dem 01.12.2020 zu bestimmenden Streitwerten erheblich geringer wäre.

5. Die Bestimmung des Streitwerts hätte dann allerdings aleatorischen Charakter: hätte ein Verwalter die Vorschüsse exakt im Voraus berechnet, ergäbe die anzustellende Addition den Wert Null. Dann wäre der Streitwert mit 0,00 € anzusetzen. Ein Verwalter, der sich überall grob verschätzt hatte, würde hohe Streitwerte herbeiführen.

Zudem müsste das Gericht zur Bestimmung des Streitwertes sich alle Einzelabrechnungen vorlegen lassen, aus der sich die Gesamtheit der zu addierenden Beträge ergibt. Diese Werte trägt die Beklagte insofern in ihrem Schriftsatz vom 11. Oktober 2022 vor - allerdings werden die Werte von der Klägerin bestritten.

6. Daher ist nach richtiger Auffassung weiterhin der gesamte Betrag aller Ausgaben zur Berechnung des Gesamtinteresses zugrunde zu legen (So auch LG Frankfurt 8.8.2022 - 2-13 S 35/22, WuM 2022, 565; LG München 118.5.2022 - 1 S 2338/22, ZWE 2022, 362, Rn. 52 f.; LG Köln 13.6.2022 - 29 T 44/22, ZMR 2022, 739).

a) Das ergibt sich daraus, dass mit dem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG auch die Grundlage des Rechenwerkes beseitigt werden soll. Es mag zwar sein,

dass Inhalt des Beschlusses nur die Nachschüsse und die Anpassung der Vorauszahlungen sind. Das darf aber nicht hinwegtäuschen, dass dieser Beschluss rechnerisch seine Grundlage in der Gesamtabrechnung aller Werte hat.

b) Das Rechenergebnis, das nunmehr Gegenstand des Beschlusses ist, war und ist kein aus dem Nichts entstehender Wert. Und jeder Wert, der Gegenstand dieses Beschlusses ist, kann hinterfragt und überprüft werden, denn auch nach dem neuen Recht muss die gesamte Abrechnung geprüft werden um festzustellen, ob die sich aus dem Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ergebenden Ergebnisse richtig sind (so auch LG Frankfurt/Main 8.3.2022 - 2-09 S 45/21, ZMR 2022, 398).

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 68 Abs. 3 GKG. Die weitere Beschwerde wird nach §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 4 GKG war zuzulassen, da die Frage des Streitwertes bei der Anfechtung eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG in der Rechtsprechung der Landgerichte uneinheitlich entschieden wird.