



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 229/17

vom

19. Juli 2018

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

EGZPO § 21 Nr. 8; WEG § 12

Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der erreichen will, dass die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums versagt wird, ist in der Regel auf 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums zu schätzen (im Anschluss an den Beschluss des Senats vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, WuM 2018, 317).

GKG § 49a; WEG § 12

In Streitigkeiten über die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums beläuft sich der Streitwert in der Regel auf 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.

BGH, Beschluss vom 19. Juli 2018 - V ZR 229/17 - LG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Juli 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 13. Juli 2017 wird auf Kosten des Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 18.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters; im Falle der Versagung kann die Zustimmung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Für jede Einheit wird ein Stimmrecht gewährt. Mit notariellem Vertrag vom 28. November 2014 verkaufte die Klägerin zu 3 ihre Einheit Nr. 3 zum Preis von 90.000 € an die Klägerin zu 1, die auch Eigentümerin der Einheit Nr. 2 ist. Der Beklagte, der Wohnungseigentümer und zugleich Verwalter ist, versagte die Zustimmung. In der Eigentümerversammlung vom 16. November 2015 wurde zu TOP 2 mit den drei Stimmen der Klägerinnen für und mit den beiden Stimmen des Beklagten

gegen die Erteilung der Zustimmung gestimmt. Daraufhin stellte der Beklagte fest, dass die Zustimmung nicht erteilt ist, weil die Klägerin zu 3 als Verkäuferin nicht stimmberechtigt sei.

- 2 Die Klägerinnen wenden sich mit der Anfechtungsklage gegen den verkündeten Beschluss und beantragen festzustellen, dass der Beschluss über die Erteilung der Zustimmung zustande gekommen ist. Das Amtsgericht hat der Klage vollen Umfangs stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Dagegen wendet sich der Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde; er will die Abweisung der Klage erreichen.

II.

- 3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, da der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer den Betrag von 20.000 € 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 (näher Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZR 86/16, WuM 2017, 62 Rn. 2 mwN). Wie der Senat zwischenzeitlich entschieden hat, ist das Interesse eines Wohnungseigentümers an der Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums in der Regel mit 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums zu bemessen (Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, WuM 2018, 317 Rn. 6). Daran angelehnt ist auch das für die Rechtsmittelbeschwerde maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der - wie der Beklagte - erreichen will, dass die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums versagt wird, in der Regel auf 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigen-

tums zu schätzen. Danach ergibt sich eine Beschwer des Beklagten von 18.000 €; aus den Gründen, die er für die Versagung der Zustimmung anführt, ergeben sich jedenfalls keine Anhaltspunkte für einen höheren Wert.

III.

- 4 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. In Streitigkeiten über die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums beläuft sich der Streitwert nach den Vorgaben des § 49a GKG in der Regel - und auch hier - ebenfalls auf 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums. In diesem Bereich stimmen Beschwer und Streitwert ausnahmsweise (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZR 86/16, WuM 2017, 62 Rn. 2) regelmäßig überein. Das wirtschaftliche Interesse mehrerer Wohnungseigentümer, die - wie hier die Klägerinnen zu 1 bis 3 - die Erteilung der Zustimmung erreichen wollen, ist nämlich insgesamt mit 20 % des Verkaufspreises zu bemessen; ebenso ist das gegenläufige Interesse mehrerer Wohnungseigentümer an der

Versagung der Zustimmung als wirtschaftlich identisch anzusehen und mit (weiteren) 20 % des Verkaufspreises zu bewerten. Infolgedessen beträgt das gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG maßgebliche hälftige Interesse der Parteien regelmäßig 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums, wobei die in § 49a Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 GKG enthaltenen Grenzen gewahrt werden (vgl. auch Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZR 86/16, WuM 2017, 62 Rn. 8).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 24.05.2016 - 215 C 202/15 -

LG Köln, Entscheidung vom 13.07.2017 - 29 S 128/16 -