



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 71/17

vom

18. Januar 2018

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GKG § 49a Abs. 1 Satz 2; WEG § 12 Abs. 3

Der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nach § 12 Abs. 3 WEG beträgt in der Regel 20% des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.

BGH, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17 - LG München I
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Januar 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 der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Landgerichts München I - 1. Zivilkammer - vom 20. Juni 2016 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich etwaiger außergerichtlichen Kosten der Streithelferin der Kläger.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 148.700 €.

Gründe:

1. Die Beschwerde ist zurückzuweisen, weil die in § 543 Abs. 2 ZPO bestimmten Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nicht vorliegen. Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Von einer

weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 ZPO abgesehen.

2 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbs. 1 ZPO.

3 3. a) Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens bestimmt sich nach den Anträgen des Rechtsmittelführers (§ 47 Abs. 1 GKG). Deren Wert ist in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren nach § 49a GKG zu ermitteln; das gilt auch dann, wenn Rechtsmittelführer, wie hier, die beklagte Partei ist (vgl. Senat, Beschluss vom 17. November 2016 - V ZB 86/16, NJW-RR 2017, 584 Rn. 5; aA OLG Köln, ZWE 2010, 275, 276; Suilmann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 49a GKG Rn. 15b).

4 b) Gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladener festzusetzen. Nach § 49a Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 GKG darf er das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten. Auf dieser Grundlage beträgt der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nach § 12 Abs. 3 WEG in der Regel 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.

5 aa) Wie das Interesse des klagenden Wohnungseigentümers auf Erteilung einer Zustimmung gemäß § 12 Abs. 3 WEG zu bewerten ist, wird allerdings unterschiedlich beurteilt. Nach einer Ansicht ist der Verkaufspreis des Wohnungseigentums maßgeblich (OLG München, ZWE 2014, 335; OLG Hamm, MDR 2015, 938; LG Frankfurt, WuM 2016, 315 f.; LG Itzehoe, ZMR 2016, 331; Suilmann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 49a GKG Rn. 13, Nieführ in Nieführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 49a GKG Rn. 62; Spiel-

bauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 49a Rn. 19 „Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12“; BeckOK KostR/Toussaint, Stand 15. November 2017, § 49a GKG Rn. 58; Monschau in Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 14. Aufl., Rn. 6396a; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentumsrechts, 6. Aufl., Rn. 236; Zöller/Herget, ZPO, 32. Aufl., § 3 Rn. 16 „Wohnungseigentum“). Nach anderer Ansicht ist lediglich ein Bruchteil von 10 % bis 20 % des Kaufpreises anzusetzen (vgl. KG, Grundeigentum 2017, 1228; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., Nach § 50 Rn. 13 „Veräußerungszustimmung“; BeckOK WEG/Elzer, Stand 1.10.2017, § 43 Rn. 223 „Veräußerungszustimmung“; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 12 Rn. 163; Hartmann, Kostengesetze, 47. Aufl., §§ 49a, 50 GKG Rn. 11 „Veräußerung“; zu § 30 KostO aF vgl. OLG Frankfurt, NZM 2009, 624; OLG Celle, ZWE 2011, 93, 94).

6 bb) Richtigerweise ist das Interesse des klagenden Wohnungseigentümers an der Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums in der Regel mit 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums zu bemessen. Durch die Verweigerung der Zustimmung wird die Veräußerung nicht allgemein verhindert, sondern grundsätzlich nur verzögert, 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. ggf. in einem geringen Verkaufspreis. Dieser Nachteil entspricht nicht dem Kaufpreis, sondern ist mit einem Bruchteil davon zu bewerten, den der Senat in der Regel - und so auch hier - auf 20 % schätzt.

7 Etwas anderes folgt nicht daraus, dass sich der Geschäftswert für das Verfahren auf Ersetzung der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur

Veräußerung des Erbbaurechts (§ 5 Abs. 1, § 7 Abs. 3 ErbbauRG) nach dem Wert des zugrundeliegenden Geschäfts bemisst (§ 60 Abs. 1 GNotKG), der durch den Kaufpreis (§ 47 GNotKG) bzw. nach § 97 Abs. 3 GNotKG durch den höheren Wert des Erbbaurechts (§ 49 Abs. 2 GNotKG) bestimmt wird (zu letzterem vgl. Senat, Beschluss vom 13. Juli 2017 - V ZB 186/15, ZfIR 2017, 739 Rn. 30). § 60 Abs. 1 GNotKG stellt eine spezielle Vorschrift für die Bemessung des Geschäftswerts in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare dar, deren Gegenstand die Genehmigung oder Ersetzung einer Erklärung oder die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts ist. Zwar ist § 12 Abs. 1 WEG der Vorschrift des § 5 Abs. 1 ErbbauRG nachgebildet (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 782 Rn. 20). Eine Heranziehung des § 60 Abs. 1 GNotKG für die Bewertung des Streitwerts nach § 49a GKG in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, die seit der Reform durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl. I, S. 370) der Zivilprozessordnung unterliegen, scheidet aber wegen der unterschiedlichen Gebührenstruktur des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) und des Gerichtskostengesetzes (GKG) aus.

- 8 cc) Das Interesse der Kläger beträgt danach 148.700 € (20 % von 743.500 €) und bildet die Untergrenze für den Gegenstandswert (§ 49a Abs. 1 Satz 2 GKG). Das fünffache Interesse der Beklagten, die Zustimmung aus wichtigem Grund zu versagen, überschreitet diesen Wert nicht; die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 GKG sind gewahrt.

Stresemann

RinBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch
ist infolge Krankheit an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 20. Februar 2018
Die Vorsitzende
Stresemann

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 20.10.2015 - 484 C 30096/14 WEG -
LG München I, Entscheidung vom 20.06.2016 - 1 S 21503/15 WEG -