

▶ WEG-Recht

Veräußerung: Streit um Verwalterzustimmung kann lukrativ sein

| Der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung einer Eigentumswohnung nach § 12 WEG richtet sich nach dem vereinbarten Kaufpreis. |

Das OLG München (7.5.14, 32 W 681/14, Abruf-Nr. 143260) hat damit eine Entscheidung der Vorinstanz korrigiert, die nur 15 Prozent des Kaufpreises als Gegenstandswert angesetzt hatte. Maßgeblich für die Streitwertfestsetzung ist § 49a GKG. Danach ist der Streitwert auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Dabei ist das Einzelinteresse des Klägers Untergrenze, und das fünffache Einzelinteresse die Obergrenze. Da sich das Interesse der Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Veräußerung an eine bestimmte Person mit dem Verkaufsinteresse deckt, hat das OLG das Einzelinteresse des Klägers in vollem Umfang als streitwertbestimmend angesehen.

PRAXISHINWEIS | Letztlich verhindert die fehlende Zustimmung des Verwalters den Verkauf als Ganzes, sodass der Ansicht des OLG zu folgen ist. Sie widerspricht allerdings der früheren Rechtsprechung zu § 30 KostO (außer Kraft). Die Abweichung von dieser Rechtsprechung rechtfertigt das OLG mit dem Übergang der WEG-Verfahren in das streitige Erkenntnisverfahren.

▶ Mietrecht

Räumungsklage: dreieinhalbfacher Jahreswert der Nettomiete

| Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH bestimmt sich der Wert der Beschwer in einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete, wenn es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt und sich deshalb die streitige Zeit nicht bestimmen lässt. |

Das hat der BGH (29.4.14, VIII ZR 365/13, Abruf-Nr. 143261) noch einmal bekräftigt. Im konkreten Fall hatte sich die Beklagte auf ein „lebenslanges Nutzungsrecht“ berufen. Dies ist nach dem BGH mit der Berufung auf ein Mietverhältnis mit unbestimmter Zeit vergleichbar. Es ist mithin auch bei der Streitwertfestsetzung nicht abweichend zu behandeln.

PRAXISHINWEIS | Die Höhe des Streitwerts kann also durch die Art des Vortrags der Parteien bestimmt werden. Im konkreten Fall wäre dies so gewesen, wenn die Beklagte eingewandt hätte, „jedenfalls bis zum ...“ ein Nutzungsrecht zu haben. Andererseits kann eine Beschränkung der Mietzeit nach § 550 BGB unwirksam sein, weil das Schriftformerfordernis nicht gewahrt ist, sodass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.



IHR PLUS IM NETZ
rvgprof.iww.de
Abruf-Nr. 143260

Hauptargument:
Ohne Zustimmung
kein Verkauf



IHR PLUS IM NETZ
rvgprof.iww.de
Abruf-Nr. 143261

Höhe des Streitwerts
kann durch Partei-
vortrag bestimmt
werden