Gericht:	OLG Koblenz 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	17.02.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	3 W 53/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGKOBL:2025:0217.3W53.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	juris
Normen:	§ 68 Abs 1 S 1 GKG, § 3 ZPO, § 6 ZPO

Streitwert für Klage auf Auflassung einer Eigentumswohnung

Leitsatz

Für die Bemessung des Streitwerts einer Klage auf Auflassung einer Eigentumswohnung ist in den Fällen, in denen nur noch eine im Verhältnis zum Kaufpreis geringe Restforderung streitig ist nicht gemäß § 6 ZPO auf den Wert der Wohnung oder deren Kaufpreis abzustellen, sondern gemäß § 3 ZPO auf den Wert der streitigen Forderung (ebenso OLG Celle, Beschluss vom 20. April 2023 - 5 W 15/23, juris, Rn. 6; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11. Juli 2017 - 6 W 56/17, juris, Rn. 9; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17. Januar 2022 - 8 W 38/21, juris, Rn. 4; OLG Stuttgart, Beschluss vom 25. Januar 2019 - 3 W 5/19, ZMR 2019, 465, Rn. 4; OLG Düsseldorf, Urteil vom 30. Mai 2014 - I-22 U 139/13, BauR 2015, 869, Rn. 12; OLG Hamm; Beschluss vom 30. Januar 2013 - 12 W 37/12, juris, Rn. 4; andere Auffassung Münchener Kommentar/Wöstmann, ZPO, 7. Auflage 2025, § 3, Rn. 37 mwN; OLG Köln, Beschluss vom 20. September 2004 - 19 U 214/02, juris; OLG Hamm, Beschluss vom 2. September 2004 - 22 W 49/04, juris; OLG München vom 10. März 1997 - 28 W 2542/96, in NJW-RR 1998, 142; vgl. zum Meinungsstand insgesamt Zöller-Herget, ZPO, 35. Auflage, § 3, Rn. 16.22 „Auflassung“).(Rn.12)

Verfahrensgang

vorgehend LG Koblenz, 27. Januar 2025, 8 O 176/24

Tenor

1. Auf die Streitwertbeschwerde der Klägerin wird der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren unter Abänderung des Streitwertbeschlusses der 8. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 27.01.2025 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 06.02.2025 auf 17.305,10 € festgesetzt.

2. Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet, § 68 Abs. 3 GKG.

Gründe

I.

1 Die Parteien schlossen am 27.02.2019 einen notariellen Bauträger-Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz. Den Kaufpreis von 287.400 € hat die Klägerin bis auf die offene Schlussrate von 3,5 % in Höhe von 17.305,10 € bezahlt. Gemäß § 13 Ziffer 1. und der Anlage 1 zum Bauträger-Kaufvertrag wurde die Auflassung erklärt. Zugunsten der Klägerin ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch

eingetragen. Die Klägerin hat die Beklagte erfolglos aufgefordert, den beurkundenden Notar anzuweisen, die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu beantragen.

2 Die Beklagte, die nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin insolvenzreif ist, befindet sich mit der Beseitigung einer Vielzahl von Baumängeln in Verzug. Die Mängelbeseitigungskosten übersteigen den noch nicht bezahlten Restkaufpreis um ein Vielfaches.

3 Das Landgericht hat die Beklagte durch rechtskräftiges Versäumnisurteil vom 07.01.2025 verurteilt, gegenüber der Klägerin die Auflassung des näher bezeichneten Wohnungseigentums zu erklären und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen.

4 Mit Beschluss vom 27.01.2025 (Bl. 19 ff. eAkte LG) hat es den Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren auf bis zu 290.000 € festgesetzt und zur Begründung ausgeführt, bei der Auflassungsklage sei stets der Grundstückswert anzusetzen, auch wenn die Auflassung wegen eines relativ geringfügigen Gegenanspruchs verweigert werde.

5 Gegen die Streitwertfestsetzung richtet sich die Beschwerde der Klägerin, die eine Herabsetzung auf den Wert des offenen Kaufpreises in Höhe von 17.305,10 € erstrebt. Der wirtschaftliche Wert des Verfahrens liege weit unter dem Wert des Wohnungseigentums. Würde auf dessen Wert abgestellt werden, wäre der Zugang zu den Gerichten wegen der Kosten, die außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert des Verfahrensgegenstands stünden, in nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert.

6 Das Landgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 06.02.2025 (Bl. 35 eAkte LG) nicht abgeholfen und ausgeführt, dass gemäß § 6 ZPO auf den Grundstückswert abzustellen sei, weil nur dies eine berechenbare und einheitliche Bewertungspraxis ermögliche.

II.

7 Die Streitwertbeschwerde der Klägerin ist gemäß § 68 Abs. 1 Satz 1 GKG statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Auch in der Sache hat das Rechtsmittel Erfolg. Der Gegenstandswert für das erstinstanzliche Verfahren ist gemäß § 3 ZPO auf den Wert des offenen Restkaufpreises von 17.305,10 € festzusetzen.

8 1. Ob der Streitwert einer Auflassungsklage grundsätzlich gemäß § 6 ZPO nach dem Verkehrswert des aufzulassenden Grundstücks zu bestimmen ist oder in bestimmten Ausnahmefällen gemäß § 3 ZPO auf den Wert einer noch streitigen Restforderung festgesetzt werden kann, wird in Literatur und Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt.

9 a) Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass sich der Gegenstandswert bei Klagen auf Erteilung der Auflassung auch dann nach § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. § 6 ZPO bestimmt, wenn die Auflassung allein wegen eines verhältnismäßig geringfügigen Gegenanspruchs verweigert wird (vgl. Münchener Kommentar/Wöstmann, ZPO, 7. Auflage 2025, § 3, Rn. 37 mwN; OLG Köln, Beschluss vom 20.09.2004, 19 U 214/02, juris; OLG Hamm, Beschluss vom 02.09.2004, 22 W 49/04, juris; OLG München vom 10.03.1997 - 28 W 2542/96 - in NJW-RR 1998, 142 und zum Meinungsstand insgesamt Zöller-Herget, ZPO, 35. Auflage, § 3, Rn. 16.22 „Auflassung“).

10 Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, die Anwendung von § 6 ZPO gewährleiste eine berechenbare und einheitliche Wertberechnung. Dadurch werde auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Einwendungen und Gegenrechte der Beklagtenseite bei der Wertberechnung ohne Einfluss zu bleiben hätten.

11 b) Nach anderer Auffassung ist zumindest in den Fällen, in denen nur noch eine im Verhältnis zum Kaufpreis, bzw. zum Grundstückswert geringe Restforderung streitig ist und allein das Bestehen oder Nichtbestehen dieser Restforderung über die Erfolgsaussichten der Klage entscheidet, der Streitwert nach § 3 ZPO auf den Wert der streitigen Forderung zu begrenzen (OLG Celle, Beschluss vom 20.04.2023, 5 W 15/23, juris, Rn. 6; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11.07.2017, 6 W 56/17, juris, Rn. 9; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.01.2022, 8 W 38/21, juris, Rn. 4; OLG Stuttgart ZMR 2019, 465, Rn. 4; OLG Düsseldorf BauR 2015, 869, Rn. 12; OLG Hamm; Beschluss vom 30.01.2013, 12 W 37/12, juris, Rn. 4)

12 2. Der Senat folgt der letztgenannten Auffassung.

13 § 6 ZPO gilt zwar grundsätzlich auch für die Festsetzung des Gebührenstreitwerts. Die Klägerin weist jedoch zurecht daraufhin, dass in Fällen, in denen aufgrund der konkreten Umstände eindeutig zu erkennen ist, dass der wirtschaftliche Wert des Verfahrens für sie weit unter dem sich aus § 6 ZPO ergebenden Streitwert liegt, schon von Verfassungs wegen die tatsächliche wirtschaftliche Bedeutung des Rechtsstreits bei der Streitwertfestsetzung zu berücksichtigen ist (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 16.11.1999, 1 BvR 1821/94, juris, Rn. 15 ff, 23; BGH, Beschluss vom 14.06.2016, IX ZR 72/14, juris, Rn. 1). Denn der Zugang zu den Gerichten darf nicht in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert werden und es ist mit der Bedeutung des Justizgewährungsanspruchs nicht vereinbar, wenn einer Partei dabei Kosten entstehen, die außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert des Verfahrensgegenstandes stehen (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.01.2022, 8 W 38/21, juris, Rn. 5). Allein durch das Abstellen auf die wirklichen Interessen der Parteien und die wirtschaftlichen Hintergründe können die ansonsten untragbaren Ergebnisse einer auf den Verkehrswert des zu übertragenden Wohnungseigentums oder Grundstücks festgelegten Streitwertbestimmung vermieden werden. Die im Interesse einer berechenbaren und einheitlichen Wertberechnung rein formale Betrachtung, die bei der Wertfestsetzung allein auf § 6 ZPO abstellt, muss dahinter zurücktreten.

14 Im vorliegenden Fall begehrt die Klägerin die Auflassung des Eigentums nebst Eintragungsbewilligung. Sie ist durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und die Auflassungsverpflichtung steht dem Grunde nach außer Streit. Der offene Restkaufpreis von 17.305,10 € beträgt lediglich 6,02 % des Gesamtkaufpreises von 287.400 €. Würde der Streitwert in Höhe des Wertes des Wohnungseigentums festgesetzt, entstünden der Klägerin Gerichtskosten und eigene anwaltlichen Kosten – die sie wegen der Insolvenzreife der Beklagten mutmaßlich selbst zu tragen hätte – die völlig außer Verhältnis zur wirtschaftlichen Bedeutung stehen.

15 Entsprechend war der Streitwertbeschluss des Landgerichts abzuändern.