AG München, Beschluss v. 24.01.2022 – 1295 C 634/22 EVWEG

**Titel:**

## Wohnungseigentumsrechtliche Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Eigentümern und Verwalter

**Normenkette:**

WEG § 18 Abs. 2, § 27 Abs. 1

**Leitsatz:**

**Aufgrund der Änderungen durch das WEMoG bestehen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbeziehungen mehr. Der Verwalter ist nur noch Organ des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer". Die damit einhergehenden organschaftlichen Pflichten bestehen naturgemäß nur ihr gegenüber. Anders als früher ist der Verwalter nur noch „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer", nicht mehr gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Wohnungseigentumsrecht, Passivlegitimation, Beschlussfassung, Gemeinschaft

**Rechtsmittelinstanz:**

LG München I, Beschluss vom 16.02.2022 – 36 T 1514/22

## Tenor

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 17.01.2022 wird zurückgewiesen.

2. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Der Streitwert wird auf EUR 2.500,00 festgesetzt.

## Gründe

I.

1
Wegen des Sachverhalts wird auf die Antragsschrift vom 17.01.2022 und die damit vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

II.

2
Der zulässige, gegen die Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft, gerichtete Antrag ist unbegründet, es fehlt mangels Passivlegitimation der Antragsgegnerin bereits an einem Verfügungsanspruch ihr gegenüber:

3
Aufgrund der Änderungen durch das WEMoG bestehen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbeziehungen mehr. Der Verwalter ist nur noch Organ des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer". Die damit einhergehenden organschaftlichen Pflichten bestehen naturgemäß nur ihr gegenüber. Das Gesetz verdeutlicht dies insbesondere in der für die Stellung des Verwalters zentralen Vorschrift des § 27 Abs. 1 WEG: Anders als früher ist der Verwalter nur noch „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer", nicht mehr gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet. Spiegelbildlich besteht auch der für die einzelnen Eigentümer zentrale Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung nach § 18 Abs. 2 WEG nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG, 2020, Rz 53). Im Ergebnis schiebt sich damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwischen die Wohnungseigentümer und den Verwalter. Sie wird so zugleich zum Bindeglied zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter: Die mitgliedschaftlichen Ansprüche der Wohnungseigentümer

richten sich gegen sie - die Erfüllung dieser Ansprüche ist, soweit es (wie der Vollzug von Beschlüssen durch den Verwalter) keiner gesonderten Beschlussfassung bedarf - organschaftliche Pflicht des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, a.a.O., Rz 55).

4
Unberührt von den vorstehend dargestellten Rechtsbeziehungen bleiben nur Rechtsbeziehungenzwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter, die ihren Rechtsgrund außerhalb des Wohnungseigentumsrechts haben, insbesondere deliktische Ansprüche (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, a.a.O., Rz 57). Solche sind vorliegend jedoch nicht betroffen.

III.

5
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

6
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3 ZPO, 39 ff. GKG. Der Streitwert der Hauptsache beträgt nach Angaben der Antragstellerin EUR 5.000,00. Für das Verfügungsverfahren ist hiervon 1/2 anzusetzen.