

Titel:

Passivlegitimation des WEG-Verwalters

Normenkette:

WEG § 18, § 19

Leitsätze:

1. Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes bestehen Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters ausschließlich gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Eine drittschützende Wirkung des Verwaltervertrags zugunsten einzelner Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein unmittelbarer Leistungsanspruch einzelner Wohnungseigentümer gegen den Verwalter besteht nicht, eine Klage ist gegen die GdWE zu richten. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Schadensersatzanspruch, Wohnungseigentümergeinschaft, Verwaltervertrag, Direktanspruch, Leistungsanspruch

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin fordert von der Beklagten einen immateriellen Schadensersatz in Höhe von 5.000 € sowie die Herausgabe zweier Schlüssel für die Tiefgaragenschlossanlage des WEG-Objekts Hotel

2

Die Klägerin ist Sondereigentümerin des Hotelappartements Nummer ... der Wohnungseigentümergeinschaft Die Beklagte ist zum einen Verwalterin der vorgenannten Wohnungseigentümergeinschaft und verwaltet zum anderen den Hotelbetrieb des in der Wohnungseigentümergeinschaft geführten Hotels

3

Die Klägerin verwaltet und vermietet das Appartement Nummer ... eigenständig und unabhängig vom Hotelbetrieb. In der Hotelanlage gibt es jedoch ein einheitliches Schließsystem für alle Zimmer, welches von der Beklagten betrieben/programmiert wird. Hierfür werden den Hotelgästen Schließkarten (magnetische, scheckkartenähnliche Karten) ausgehändigt. An der Tür zum Appartement Nummer ... der Klägerin wurde neben dem vorstehend beschriebenen Schließsystem ein separater Schließzylinder mit drei konventionellen Schlüsseln, welche der Klägerin ausgehändigt wurden, eingebaut. Im Übrigen lässt sich die Tür auch mit den vom Hotel bereitgestellten und programmieren Schließkarten öffnen. Die Klägerin erhielt von der Beklagten vier Schließkarten. Zutritt zum Hoteleingang und zur Tiefgarage erhält man ebenfalls mittels der

4

Schließkarten. An dem Eingang zum Hotel befindet sich kein konventionelles Schloss. Über die Tiefgarage kann man Zutritt zum Hotel erlangen. In der Tiefgarage befindet sich eine konventionelle (Not-)schließenanlage, welches mit einem Generalschlüssel geöffnet werden kann.

5

Mit den (Not-)schlüsseln für die vorgenannte Schließenanlage kann man sich auch Zutritt zu den Hotelzimmern und zu den Lager- bzw. Büroräumen des Hotels verschaffen. Der Haupteingang des Hotels ist tagsüber stets geöffnet, zu den Nachtzeiten (23:00 – 07 .00 Uhr) erlangt man Zutritt mittels der Schließkarten. Sollte eine Schließkarte defekt sein, ist der Zutritt über den Nachtportier möglich. Dieser kann telefonisch erreicht werden, wobei die Rufnummer für alle sichtbar am Hotelausgang aushängt. Bei Betriebsferien des Hotels ist der Nachtportier nicht tätig. Die Klägerin hat keinen Schlüssel für die Tiefgaragenschließenanlage.

6

Die Klägerin behauptet, dass sie von der Beklagten wegen ihrer Schwerbehinderung benachteiligt und diskriminiert werde. Die Beklagte versuche sie dadurch zum Verkauf ihres Appartements zu bewegen. Während der Corona-Pandemie sei die Wasserversorgung und der Strom für 615 Tage widerrechtlich abgestellt worden, sodass die Klägerin das Appartement nicht habe nutzen können. Eine Diskriminierung der Klägerin ergebe sich auch daraus, dass diese die Sauna und Ruheräume des Hotels nicht nutzen dürfe. Die Beklagte habe die Klägerin am 30.09.2020 beim Landratsamt ... angezeigt, nachdem diese ein eigenes Schloss in ihr Appartement eingebaut habe, woraufhin sie aus Gründen des Brandschutzes das neue Schloss wieder ausbauen und gegen das alte Schloss des Hotels habe tauschen müssen. Die Schlüsselkarten der Klägerin würden von der Beklagten bewusst manipuliert werden, um diese wegen ihrer Schwerbehinderung zu diskriminieren. Eine weitere Diskriminierung liege darin, dass Schlüssel der Klägerin an die Beklagte weitergegeben worden seien. Außerdem sei ihr die Teilnahme eines Vertreters bei der WEG-Versammlung im Juni 2024 versagt worden. Durch den Ausschluss der Vertretermöglichkeit sei sie ebenfalls diskriminiert worden. Die übrigen Wohnungseigentümer würden im Übrigen regelmäßig vor Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung von der Beklagten gegen die Klägerin „eingeschworen“ werden.

7

Die Schlüsselkarten der Klägerin würden wiederholt nicht funktionieren. Eine Wiederaufladung der Schlüsselkarten sei lediglich über die Beklagte möglich, die hierfür regelmäßig Gebühren verlangen würde. Außerdem würden Anfragen der Klägerin bewusst verzögert behandelt werden, sodass diese über Tage hinweg keine funktionierenden Schlüsselkarten hätte. Es gebe immer nur mit ihren Schließkarten Probleme. Es sei in der Vergangenheit mehrfach passiert, dass sie das Hotel wegen Fehler der Schlüsselkarten nicht habe betreten können. Aus diesem Grund fordere sie einen konventionellen Schlüssel für die Tiefgarage, sodass der Zutritt zum Hotel jederzeit möglich sei.

8

Die Klägerin meint, dass sich ein immaterieller Schadensersatzanspruch aus dem AGG ergebe, welches auch für Alltagsgeschäfte gelte. Im Übrigen ergebe sich ein immaterieller Schadensersatzanspruch aus §§ 823, 666, 280 BGB. Die Klägerin sei in ihrem Grundrecht auf Gewerbefreiheit verletzt. Ein Schadensersatzanspruch ergebe sich daher auch aus Art. 14 GG sowie aus Art. 366 AEUV. Eine Verfristung der Ansprüche aus dem AGG sei nicht gegeben, da die Diskriminierungen bis heute andauern würden. Die Weitergabe der Schlüssel stelle einen Verstoß gegen Art. 5 Abs. 1 lit. 6 und Art. 6, Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 4 DSGVO dar, wonach ein Schadensersatzanspruch nach Art. 82 DSGVO gegeben sei.

9

Außerdem meint die Klägerin, dass die Passivlegitimation der Beklagten gegeben sei, da die Beklagte für die Verwaltung und Herausgabe der Schlüssel verantwortlich sei. Die Schlüsselgewalt liege allein bei der Beklagten. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei gar nicht in der Lage Schlüssel auszuhändigen.

10

Die streitgegenständlichen Ansprüche sind zunächst im Verfahren Az. 13 C 244/24 geltend gemacht worden, wobei die Klägerin einen immateriellen Schadensersatz in Höhe von 200 € beantragt hat. Mit Beschluss des Amtsgerichts Passau vom 09.04.2025 ist das Verfahren hinsichtlich der streitgegenständlichen Anträge gem. § 145 Abs. 1 ZPO wegen funktionaler Unzuständigkeit des Zivilgerichts (Wohnungseigentumssache) abgetrennt worden. Mit Schriftsatz vom 12.05.2025 hat die

Klägerin die Klage erweitert und fordert nunmehr einen immateriellen Schadensersatzanspruch in Höhe von 5.000 €.

11

Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen immateriellen Schadensersatzanspruch in Höhe von 5.000 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5% – Punkten über dem Basiszinssatz seit 18.12.2023 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin binnen zwei Wochen zwei Schlüssel für die Tiefgaragenschlossanlage des WEG-Objekts Hotel ... zu übergeben.

12

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

13

Die Beklagte behauptet, dass eine Diskriminierung nicht stattgefunden habe. Das Hotel ... besitze keine Gaststättenkonzession, sodass lediglich Hotelgäste im Café bewirtschaftet werden dürften. Da die Klägerin jedoch kein Hotelgast sei, könne diese nicht bewirtschaftet werden. Auch die Hoteleigentümer und Angestellten des Hotels würden nicht bewirtschaftet werden, sodass eine Diskriminierung nicht vorliege. Auch in Bezug auf die von der Beklagten zur Verfügung gestellten Zimmerkarten finde keine Diskriminierung statt. Die Klägerin bzw. die Gäste der Klägerin würden regelmäßig ihre Zimmerkarten verlieren. Die ersatzweise von der Beklagten zur Verfügung gestellten Karten müssten neu programmiert werden. Hierfür werde eine entsprechende Aufwandsentschädigung von der Klägerin verlangt. Während des Lockdowns der CoronaPandemie sei der Hotelbetrieb und damit die Strom – und Wasserversorgung nach einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft von November 2020 bis Juni 2021 eingestellt worden. Eine Ungleichbehandlung der Klägerin sei hierin nicht zu sehen. Ein Zugang zum Hotel sei jederzeit möglich, auch wenn die Schlüsselkarten nicht funktionieren würden, da das Hotel über eine 24 Stunden am Tag besetzte Rezeption verfüge. Die Klägerin müsse daher einfach an der Pforte klingeln und erhalte sodann Eintritt zum Hotel. Ein Anspruch auf Herausgabe von konventionellen Schlüsseln zum Tiefgaragenschloss sei daher schon aus diesem Grund nicht gegeben. Im Übrigen habe die Klägerin auch Zutritt zur Tiefgarage (über ihre Schlüsselkarten).

14

Die Beklagte meint, dass ein immaterieller Schadensersatzanspruch nach dem AGG gem. § 21 Abs. 5 AGG verfristet sei. Die Klage hinsichtlich des geltend gemachten immateriellen Schadensersatzanspruchs sei außerdem bereits wegen doppelter Rechtshängigkeit (im Verfahren Az. 13 C 244/24) unzulässig.

15

Hinsichtlich der geltend gemachten Forderung auf Herausgabe der Schlüssel zum Tiefgaragenschloss sei die Beklagte nicht passivlegitimiert. Ein unmittelbarer Anspruch der Klägerin als Eigentümerin gegenüber der Beklagten als Verwalterin der WEG sei mangels Vorliegens eines Rechtsverhältnisses nicht gegeben. Die Klägerin habe allenfalls ein Rechtsverhältnis zur nicht am Streit beteiligten Wohnungseigentümergeinschaft.

16

Zum weiteren Vortrag der Parteien wird auf die Schriftsätze der Parteivertreter, einschließlich des nachgelassenen Schriftsätze verwiesen. Das Gericht hat die Klägerin und den Geschäftsführer der Verwalterin informatorischen angehört nach § 141 ZPO. Insoweit wird ergänzend auf das Protokoll der mündlichen Hauptverhandlung vom 23.10.2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

17

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

I.

18

Die Klage ist hinsichtlich des Antrags Ziff. 1 (immaterieller Schadensersatzanspruch) nicht bereits wegen doppelter Rechtshängigkeit unzulässig. Eine doppelte Rechtshängigkeit führt zur Unzulässigkeit des zeitlich später anhängig gewordenen Verfahrens. Gem. § 261 Abs. 2 ZPO tritt die Rechtshängigkeit eines im Laufe des Prozesses erhobenen Anspruchs mit dem Zeitpunkt ein, in dem ein den Erfordernissen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO entsprechender Schriftsatz zugestellt wird. Vorliegend wurde der immaterielle Schadensersatzanspruch mit Schriftsatz vom 12.05.2025, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag, auf 5.000 € erweitert. Die Klageerweiterung wurde der beklagten Partei ausweislich der Akte am 13.05.2025 zugestellt. Die Klageerweiterung (mit Geltendmachung desselben immateriellen Schadensersatzanspruchs in Höhe von 5.000 €) im Verfahren 13 C 244/24 erfolgte ebenfalls mit Schriftsatz vom 12.05.2025, bei Gericht eingegangen am 12.05.2025. Eine Zustellung der Klageerweiterung im Parallelverfahren 13 C 244/24 erfolgte jedoch erst am 15.05.2025 und damit nach Rechtshängigkeit des streitgegenständlichen immateriellen Schadensersatzanspruchs.

II.

19

Die Klage ist jedoch unbegründet, da die Beklagte nicht passivlegitimiert ist.

20

1. Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters aus dem zwischen diesem und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeschlossenen Vertrag nur gegenüber der Gemeinschaft. Der zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter abgeschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers (BGH, Urteil vom 05.07.2024 – V ZR 34/24).

21

Der Herausgabeanspruch hätte demnach gegenüber der Verwaltung geltend gemacht werden müssen. Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht aus der Tatsache, dass die Beklagte als Verwalterin faktisch die Schlüssel verwaltet und programmiert. Die Verwaltung handelt gegenüber den Wohnungseigentümern (der Klägerin) als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft.

22

Zwischen der Klägerin und der Beklagten besteht kein Rechtsverhältnis, aus welchem ein Herausgabeanspruch hergeleitet werden könnte. Insbesondere ergibt sich dieses Rechtsverhältnis nicht aus dem Verwaltervertrag, denn Vertragsparteien sind lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft und die Beklagte. Eine Schutzwirkung des Verwaltervertrags zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer bzw. der Klägerin ist überdies abzulehnen. Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist eine Haftungskonzentration bei der Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind nicht mehr schutzbedürftig, da ihnen nunmehr ein gleichwertiger Haftungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zusteht.

23

2. Auch hinsichtlich des geltend gemachten immateriellen Schadensersatzanspruchs ist die Beklagte nicht passivlegitimiert. Solange der Verwalter „in amtlicher Eigenschaft“ und nicht ohne inneren Zusammenhang mit seinen Obliegenheiten handelt, kann ein Wohnungseigentümer wegen des pflichtwidrigen Handelns des Verwalters allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen (LG München I, Beschluss vom 16.02.2022 – 36 T 1514/22 WEG).

24

Die von der Klägerin vorgetragene Pflichtverletzung der Beklagten stehen alle im Zusammenhang mit der Verwaltertätigkeit und wurden nicht lediglich bei Gelegenheit der Ausübung der Verwaltertätigkeit verübt. Vorgetragen wurden Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Schlüsselkarten bzw. Schlüssel der Sondereigentumseinheit, der Schließung der Hotelanlage während der Corona-Pandemie nach entsprechender Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft, der Nutzung der Gemeinschaftsräume und der Vertretung bei bzw. Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen.

25

Wenn der Verwalter die Pflichten schuldhaft verletzt, die ihm sein Verwaltervertrag, das Gesetz und die Gemeinschaftsordnung auferlegen, ist er gem. § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Erleiden Wohnungseigentümer Schäden infolge des Verwalterhandelns, müssen sie ihre Ersatzansprüche gegen die Gemeinschaft geltend machen, der das Verschulden des Verwalters analog § 31 BGB zugerechnet wird (vgl. BGH, Urteil vom 05.07.2024 – V ZR 34/24). Direktansprüche gegen die Verwaltung sind nach der Konzeption des Gesetzes gerade ausgeschlossen (vgl. Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, BR-Drucksache 168/20, S.63).

26

Demnach kann auch der immaterielle Schadensersatzanspruch nicht gegenüber der Beklagten direkt geltend gemacht werden. Die von der Klägerin vorgetragene Pflichtverletzung, welche den Schadensersatzanspruch begründen sollen, stehen allesamt im inneren Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwaltung.

III.

27

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Streitwert ergibt sich aus § 3 ZPO (Herausgabeanspruch: 500 €, Schadensersatzanspruch: 5.000 €).