

# Landgericht Mönchengladbach

## BESCHLUSS

§§ 27 WEG, 254, 280, 675 BGB

- 1. Der Ast. ist aufgrund einer Prozessstandschaft aktivlegitimiert, da er von den Wohnungseigentümern durch Beschluss ermächtigt wurde, im eigenen Namen für die Eigentümergemeinschaft Schadensersatzansprüche gegen den Ag. im Zusammenhang mit den entgangenen Fördermitteln geltend zu machen.**
- 2. Eine erteilte Entlastung des Verwalters erfasst, nur solche Vorgänge erfasst, die bei der Beschlussfassung über die Entlastung bekannt oder bei zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren; abzustellen ist dabei auf den Kenntnisstand aller Wohnungseigentümer.**
- 3. Ein Verwalter handelt pflichtwidrig, wenn er es unterlässt, die Wohnungseigentümer auf die Fördermöglichkeit durch die NW AG hinzuweisen. Gemäß § 27 I Nr. 2 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas betrifft diesen Aufgabenkreis.**
- 4. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wie Darlehen, Zuschüsse oder die Nutzung steuerlicher Vorteile erfordert kein unmittelbares Handeln des Verwalters. Eine Pflichtverletzung beschränkt sich daher darauf, die Wohnungseigentümer nicht ausreichend und umfassend bei der Herbeiführung der notwendigen Beschlüsse informiert zu haben.**
- 5. Der Schadensersatzanspruch ist jedoch gem. § 254 I BGB zu mindern, wenn den Wohnungseigentümern ein Mitverschulden vorzuwerfen ist.**

LG Mönchengladbach, Beschluss vom 29.09.2006; Az.: 5 T 51/06

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage ist verpflichtet, die Wohnungseigentümer bei der Umstellung der Heizungsanlage auf Gas auf bestehende Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Unterlässt er dies, macht er sich schadensersatzpflichtig. Der Schadensersatzanspruch ist jedoch wegen Mitverschuldens zu mindern, wenn die Wohnungseigentümer bei zumutbarer Sorgfalt hätten erkennen können, dass ihnen Fördermittel zustehen.\*)

In dem Wohnungseigentumsverfahren betreffend die Wohnungseigentumsanlage hat die 5. Zivilkammer des LG im schriftlichen Verfahren am 29. 9. 2006 beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde des Ast. wird der Beschluss des AG Mönchengladbach-Rheydt vom 10.01.2006 -10a II 27/04 WEG - teilweise abgeändert.

Der Ag. wird verpflichtet, an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Ast. 642,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 562,50 € seit dem 14.09.2004 zu zahlen.

Im übrigen werden der Antrag und die weitergehende sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens in erster und zweiter Instanz tragen die Beteiligten je zur Hälfte. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Beschwerdewert: 1.285,00 €.

### **Gründe:**

#### I.

Der Ag. war in der Zeit vom 01.10.1999 bis zum 16.07.2002 Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ... in Mönchengladbach, die nunmehr vom Ast. verwaltet wird. Dieser nimmt den Ag. auf Schadensersatz wegen entgangener Fördermittel und wegen eines entgangenen Zinsschadens in Anspruch, nachdem er von der Eigentümergeinschaft hierzu durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.06.2004 (Top 5) ermächtigt worden ist.

Im Jahr 2000 wurde die Heizung der Wohnungseigentumsanlage auf Erdgas umgestellt. Der Ag. unterließ es, hierfür Fördermittel der NW AG, die nach der erstinstanzlichen Behauptung des Ast. 1.125,00 € betragen hätten, zu beantragen. Durch bestandskräftigen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.07.2001 haben die Eigentümer einstimmig beschlossen, den Ag. für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr 2000 zu entlasten.

Das AG hat Beweis darüber erhoben, ob der Eigentümergeinschaft von der NW AG im Jahre 2000 Fördermittel in Höhe von 1.125,00 € bewilligt worden wären. Es hat den Antrag durch den angefochtenen Beschluss vom 12.01.2006 zurückgewiesen und ausgeführt, ein Schadensersatzanspruch sei untergegangen, weil dem Ag. Entlastung erteilt worden sei. Den Wohnungseigentümern hätte bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt durch die Hauszeitung der NW AG bekannt sein müssen, dass ihnen ein Schadensersatzanspruch gegen den Ag. zustehen könne.

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des Ast.. Er vertritt die Auffassung, die Entlastung erstrecke sich nicht auf einen Schadensersatzanspruch bezüglich der entgangenen Fördermittel.

Der Ag. ist dem Rechtsmittel entgegengetreten.

Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt.

#### II.

Die zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache teilweise Erfolg und führt zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung im tenorierten Umfang.

Dem Ast. steht gegen den Ag. aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung des Verwaltervertrages (§§ 280, 675 BGB) ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 562,50 € und ein Verzugsschaden (§ 280 BGB) in Höhe von 80,00 €, insgesamt also ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 642,50 € zu.

Der Ast. ist aktivlegitimiert, da er von den Wohnungseigentümern durch Beschluss vom 30.06.2004 (Top 5) ermächtigt wurde, im eigenen Namen für die Eigentümergemeinschaft Schadensersatzansprüche gegen den Ag. im Zusammenhang mit den entgangenen Fördermitteln geltend zu machen.

Entgegen der Auffassung des AG scheidet der Schadensersatzanspruch nicht daran, dass dem Ag. in der Eigentümerversammlung vom 28. 6. 2001 im Anschluss an die Jahresabrechnung 2000 Entlastung erteilt worden ist. Wird dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erläuterung und Genehmigung der Abrechnung Entlastung erteilt, so beschränkt sich die Entlastung auf das Verwalterhandeln, das in der Abrechnung seinen Niederschlag gefunden hat (BayObLG, Beschluss vom 17. 10. 2002 - 2Z BR 82/02). Die Jahresabrechnung 2000 liegt nicht vor, so dass unklar ist, ob hierin die Kosten für die bauliche Maßnahme, etwa in Form einer Sonderumlage, enthalten sind. Dies bedarf aber keiner weiteren Aufklärung, da sich die Entlastung aus einem anderen Grund nicht auf den geltend gemachten Schadensersatzanspruch bezieht. Es ist nämlich anerkannt, dass die Entlastung, auch wenn sie unbeschränkt erteilt worden sein sollte, nur solche Vorgänge erfasst, die bei der Beschlussfassung über die Entlastung bekannt oder bei zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren; abzustellen ist dabei auf den Kenntnisstand aller Wohnungseigentümer (BayObLG a.a.O.). Dass die Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Entlastung Kenntnis von den Fördermitteln und von einem möglichen Schadensersatzanspruch gegen den Ag. hatten, wurde vom AG nicht festgestellt und vom Ag. auch nicht behauptet.

Soweit das AG der Meinung ist, die Wohnungseigentümer hätten dies bei zumutbarer Sorgfalt erkennen können, weil ihnen eine entsprechende Hauszeitung der NW, die auf die Fördermöglichkeit hingewiesen habe, zugegangen sei, kann die Kammer dem nicht folgen. Es ist zwar richtig, dass auf Grund der erstinstanzlichen Beweisaufnahme feststeht, dass sich alle Wohnungseigentümer bei zumutbarer Sorgfalt durch die Hauszeitung der NW AG über die Fördermöglichkeit hätten informieren können. Hieraus ist jedoch nicht der Schluss zu ziehen, dass alle Wohnungseigentümer hinsichtlich eines möglichen Schadensersatzanspruchs gegen den Ag. den erforderlichen Kenntnisstand sich bei zumutbarer Sorgfalt hätten verschaffen können. Denn diese Schlussfolgerung - Schadensersatzanspruch gegen Verwalter wegen unterlassener Information über Fördermittel - kann von einem juristischen Laien nicht erwartet werden. Insbesondere ist ein Wohnungseigentümer nicht gehalten, sich von einem Rechtsanwalt entsprechend beraten zu lassen (BayObLG NJW-RR 2001, 732).

Der Ag. hat es pflichtwidrig unterlassen, die Wohnungseigentümer auf die Fördermöglichkeit durch die NW AG hinzuweisen. Gemäß § 27 I Nr. 2 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas betrifft diesen Aufgabenkreis (Staudinger/Bub, 13. Bearbeitung 2005, § 21 WEG Rn. 172).

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wie Darlehen, Zuschüsse oder die Nutzung steuerlicher Vorteile erfordert kein unmittelbares Handeln des Verwalters.

Eine Pflichtverletzung beschränkt sich daher darauf, die Wohnungseigentümer nicht ausreichend und umfassend bei der Herbeiführung der notwendigen Beschlüsse informiert zu haben. Das BayObLG (Beschluss vom 25.06.1987, WE 1988, 34) formuliert die Pflichten verwalterspezifisch aus. Maßstab ist dabei die Sorgfalt, die ein durchschnittlicher und gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufgewandt hätte. Dabei werden die Verwalterpflichten so weit gefasst, dass der Verwalter diejenigen Erwägungen anstellen muss, die auch ein Hauseigentümer, der sein Eigentum selbst verwaltet, anstellen würde.

Nach Auffassung der Kammer liegt es auf der Hand, dass sich Hauseigentümer bei der Umstellung der Energieversorgung über Fördermittel, sei es durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau oder - wie hier - den örtlichen Energieversorger, informieren, so dass auch dem durchschnittlichen und gewissenhaften Verwalter eine solche Informationspflicht obliegt. Wäre er dieser Pflicht nachgekommen, hätte er die Wohnungseigentümer über die konkrete Fördermöglichkeit durch die NW AG unterrichtet.

Dass eine entsprechende Hinweis- und Beratungspflicht besteht, ergibt sich auch daraus, dass der Verwalter bei Instandsetzungsmaßnahmen einen Beschluss über die Art der Finanzierung und die Verteilung der Kosten herbeiführen muss. Aus dieser umfassenden Beschlussvorbereitung muss er auch Überlegungen anstellen, welche günstigen Finanzierungsmöglichkeiten für die Eigentümer bestehen. Es ist nicht ausreichend, dass der Verwalter lediglich dafür sorgt, dass eine ausreichende Rücklage über die Jahre angesammelt wird und bei Durchführung der Maßnahme die Finanzierung aus der Rücklage erfolgt. Der Verwalter hat auf die verschiedenen Möglichkeiten des Handelns hinzuweisen. Dabei muss er in seine Überlegungen auch öffentliche Fördermöglichkeiten einbeziehen. Er hat dabei die Sorgfalt anzuwenden, die jeder Hauseigentümer für sich selbst anwenden würde. Dies bedeutet, dass der Verwalter sich über allgemein bekannte Förderinstrumente informieren muss und hierüber die Eigentümer aufklärt (vgl. Reiß-Fechter, ZWE 2004, 346, 351 f.).

Somit haftet der Ag. grundsätzlich auf Schadensersatz, weil er die Wohnungseigentümer nicht über die mögliche Förderung durch die NW AG hingewiesen hat.

Der Schadensersatzanspruch ist jedoch gem. § 254 I BGB zu mindern, da den Wohnungseigentümern ein Mitverschulden vorzuwerfen ist. Wie bereits oben ausgeführt wurde, hätten die Wohnungseigentümer bei zumutbarer Sorgfalt erkennen können, dass ihnen Fördermittel zustehen. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass sie sich auf Grund der Hauszeitung der NW AG, die auf die Fördermöglichkeit hingewiesen hat, hätten informieren können. Aber auch ohne Kenntnisnahme durch die Hauszeitung der NW AG ist es für Wohnungseigentümer allgemein bekannt, dass solche Fördermöglichkeiten bestehen, so dass eine entsprechend Information, etwa im Internet oder durch Anruf bei einem Sonderfachmann, ohne weiteres möglich gewesen wäre. Da der Mitverschuldensanteil der Wohnungseigentümer mit dem des Ag. gleichzusetzen ist, war der Schadensersatzanspruch um die Hälfte zu kürzen, so dass dem Ast. insgesamt ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 642,50 € zusteht.

Der Zinsanspruch ergibt sich im zugesprochenen Umfang aus den §§ 286 I, 288 I BGB. Der Zinsschaden war nicht zu verzinsen, da dies gegen das Zinseszinsverbot verstößt.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG.