

Amtsgericht Oberhausen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, 280, 675 BGB; 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG

- 1. Ein Verwalter macht sich nicht schadensersatzpflichtig, wenn er die Wohnungseigentümergeinschaft und einzelne Wohnungseigentümer nicht auf mögliche staatliche Fördermittel hinweist.**
- 2. Es geht zu weit, wenn man von dem Verwalter in diesem Rahmen auch noch verlangt, er müsse die finanziellen Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Wohnungseigentümer dahin regeln oder im Auge haben, dass diese möglichst günstig unter Ausnutzung von Fördermitteln, Steuervorteilen oder sonstigen rechtlichen Verhältnissen, finanzielle Vorteile haben.**
- 3. Eine solche Tätigkeit würde im Ergebnis bereits eine Rechtsberatung darstellen, die dem Wohnungseigentumsverwalter nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz grundsätzlich nicht erlaubt ist. Dies folgt auch aus § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG, wenn es dort nämlich heißt, dass Rechtsdienstleistung als Nebenleistung bei der Haus- und Wohnungsverwaltung erlaubt ist.**
- 4. Aus dieser Systematik des Gesetzes geht hervor, dass auch der Wohnungseigentumsverwalter gerade nicht zur Fördermittelberatung befugt ist, sondern hier bereits im Rahmen der Rechtsberatung agieren würde.**

AG Oberhausen, Urteil vom 07.07.2013; Az.: 34 C 79/12

Das Amtsgericht Oberhausen hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 16.04.2013 durch den Richter am Amtsgericht

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft, nimmt den Beklagten, ihren Verwalter, auf Schadensersatz mit der Begründung in Anspruch, dieser habe die Beantragungsfrist für den Erhalt von Fördermitteln zur Umstellung der Wärmeversorgung in dem Objekt auf Fernwärme versäumt. Der Beklagte ist seit dem 14.11.1998 Verwalter in der Wohnungseigentümergeinschaft der Klägerin. Im März 2011 kamen die Wohnungseigentümer überein, die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme zu betreiben. Hierzu standen als Landesförderung 1.500,00 Euro für jedes umzurüstende Objekt -davon sind hier zwei vorhanden- zur Verfügung. Fristende für eine entsprechende Anfrage und Vorlage von Nachweisen war der 29.10.2011.

Die Kläger behaupten, der Beklagte sei mit der Beantragung der Fördermittel beauftragt worden, zumindest sei er von Anfang an, seit August 2011, in den Vorgang eingebunden gewesen. Er habe jedoch die Frist versäumt und die Unterlagen erst am 21.12.2011 ausgefüllt. Daraufhin sei dann -unstreitig- die Förderung verweigert worden. Der Beklagte habe sich nicht hinreichend über die Fristen informiert und auch keine Fristverlängerung beantragt. Nur noch aus Kulanz habe die EVO der Klägerin 1.000,00 Euro erstattet, für die restlichen 2.000,00 Euro nimmt die Klägerin den Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger Schadensersatz in Höhe von 2.000,00 Euro nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er beruft sich darauf, dass es einen förmlichen Beschluss zur Umstellung der Wärmeversorgung nicht gegeben habe. Daher sei keine Handlungspflicht des Beklagten entstanden. Der Beklagte habe auch von den entsprechenden Absichten der Wohnungseigentümer keine Kenntnis erhalten. Der Fristablauf zum 29.10.2011 sei dem Beklagten unbekannt gewesen. Einen ausdrücklichen Auftrag zur Beantragung der Fördermittel habe es ebenfalls nicht gegeben. Zunächst hätten die Wohnungseigentümer ohne Kenntnis des Beklagten in Eigenregie versucht, Fördermittel zu erhalten. Später sei dann der Wohnungseigentümer S. an den Beklagten herantreten und habe um dessen Hilfe gebeten. Der Beklagte habe dann an der Versendung diverser Unterlagen mitgewirkt. Zu diesem Zeitpunkt sei die Frist aber schon abgelaufen gewesen. Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Arnsberg hätten den Beklagten nicht erreicht.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 BGB wegen einer Pflichtverletzung.

Es ist nicht hinreichend dargetan oder nachgewiesen, dass der Beklagte im Zusammenhang mit der Umstellung der Wärmeversorgung in dem Objekt und der entsprechenden Beantragung von Fördermitteln seine Verwalterpflichten verletzt hat.

Unstreitig haben die Wohnungseigentümer weder einen Beschluss darüber gefasst, der im Grundsatz überhaupt die Umstellung der Wärmeversorgung regelt, noch haben sie einen Beschluss dahingehend gefasst, dass Fördermittel beantragt werden sollen. Aufgrund dessen war der Verwalter jedenfalls nicht gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zu Handlungen verpflichtet. Es kann dahinstehen, ob die Wohnungseigentümer den Beklagten durch einen entsprechenden Beschluss überhaupt hätten verpflichten können, ob dies also überhaupt eine gesetzlich zulässige Aufgabe des Verwalters gewesen wäre. Dies braucht nicht entschieden zu werden, weil entsprechende Beschlüsse unstreitig nicht existieren.

Es ist aber auch nicht hinreichend dargetan, dass dem Beklagten sonst in irgendeiner Art und Weise rechtsverbindlich der Auftrag erteilt worden wäre, Fördermittel zu beantragen. Obwohl der Beklagte einen solchen Auftrag bestritten und auch vorgetragen hat, es sei durch die Klägerin nicht dargelegt, wann ein entsprechender Auftrag konkret erteilt worden sei, ist dies bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung durch die Klägerin auch nicht dargelegt worden. Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 01.03.2013 vorträgt, der Beklagte sei von Anfang an in die Umrüstung der Heizungsanlage eingebunden gewesen, so ist dieser Vortrag nicht geeignet, um in irgendeiner Art und Weise eine bestimmte rechtliche Verantwortlichkeit des Beklagten für die Umstellung der Wärmeversorgung oder gar die Beantragung von Fördermitteln zu erkennen. Das Wort "einbinden" mag alles Mögliche bedeuten -jedenfalls lässt sich daraus nicht ersichtlich ableiten- was der Beklagte gerade bemängelt-, dass dem Beklagten konkret ein bestimmter Auftrag mit einem bestimmten Inhalt -von wem auch immer- erteilt worden sei. Dass der Beklagte sich hat in bestimmter Art und Weise in diese Angelegenheit einbinden lassen, ist im Übrigen nicht streitig. Im letzten Schriftsatz -und auch davor- hat der Beklagte eingeräumt, Schriftverkehr in dieser Angelegenheit mit Dritten geführt zu haben. Das bedeutet aber noch nicht, dass der Beklagte hierzu auch rechtlich verpflichtet war. Es handelt sich vielmehr im Ergebnis um eine Gefälligkeit. Eine Haftung des Beklagten ist dafür nicht gegeben.

Etwas anderes lässt sich nicht aus den von der Klägerin vorgelegten Zuwendungsbescheiden vom 15.10.2010 -deren Absender im Übrigen nicht erkenntlich ist- ableiten. Es mag sein, dass diese Bescheide derart adressiert worden sind, dass sie der Klägerin, vertreten durch den Beklagten, zugestellt werden sollten. Der Beklagte hat jedenfalls den Zugang dieser Bescheide in Abrede gestellt, Gegenteiliges ist nicht erwiesen. Es spricht auch keineswegs der erste Anschein dafür, dass diese Bescheide tatsächlich unter der Anschrift des Beklagten Im Lipperfeld 38 in Oberhausen zugestellt worden sind. Genauso gut mögen sie in irgendeiner Art und Weise an der Anschrift der Klägerin Rothebuschstraße 119 angekommen sein. Selbst wenn aber diese Bescheide zugegangen wären, so lässt sich auch daraus kein verbindlicher Auftrag zum Tätigwerden des Beklagten ableiten.

Ebenso wenig kann die Klägerin für sich etwas aus dem Schreiben der EVO vom 27.10.2010 und aus der entsprechenden Bestellung des Beklagten vom 21.10.2010

ableiten. Daraus folgt lediglich, dass der Beklagte für die Gemeinschaft einen Fernwärmeanschluss bei der EVO bestellt hat. Dies widerspricht nicht seinem Vortrag, dass er den Eigentümern in dieser Angelegenheit behilflich war. Allerdings verhalten sich diese Schreiben -da auch an die EVO gerichtet- nicht über etwaige Fördermittel. Aus ihnen lässt sich daher nicht der Schluss ziehen, dass dem Beklagten verbindliche Förderausschlussfristen bekannt waren oder dass er verpflichtet gewesen wäre, diese einzuhalten.

Das Gericht übersieht nicht, dass vereinzelt in der Rechtsprechung entschieden ist, dass der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage verpflichtet sei, die Wohnungseigentümer bei der Umstellung der Heizungsanlage auf Gas auf bestehende Förderungspflichten hinzuweisen und sich bei einem Unterlassen schadensersatzpflichtig mache (so LG Mönchengladbach NZM 2007, 416 -wo allerdings noch ein Mitverschulden der Wohnungseigentümer erörtert worden ist-). Diese Rechtsprechung ist jedoch im Schrifttum zu Recht auf Ablehnung gestoßen (so ausdrücklich Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 26 RN 134). Zur Begründung wurde zutreffenderweise angegeben, dass der Wohnungseigentumsverwalter kein Finanzberater ist. Ihm obliegt lediglich die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es geht zu weit, wenn man von dem Verwalter in diesem Rahmen auch noch verlangt, er müsse die finanziellen Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Wohnungseigentümer dahin regeln oder im Auge haben, dass diese möglichst günstig unter Ausnutzung von Fördermitteln, Steuervorteilen oder sonstigen rechtlichen Verhältnissen, finanzielle Vorteile haben. Eine solche Tätigkeit würde im Ergebnis bereits eine Rechtsberatung darstellen, die dem Wohnungseigentumsverwalter nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz grundsätzlich nicht erlaubt ist. Dies folgt auch aus § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG, wenn es dort nämlich heißt, dass Rechtsdienstleistung als Nebenleistung bei der Haus- und Wohnungsverwaltung erlaubt ist. Die Fördermittelberatung -um die es hier geht- ist davon ausdrücklich nämlich nicht mehr erfasst, sondern hat in § 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG eine eigene Regelung erfahren. Aus dieser Systematik des Gesetzes geht hervor, dass auch der Wohnungseigentumsverwalter gerade nicht zur Fördermittelberatung befugt ist, sondern hier bereits im Rahmen der Rechtsberatung agieren würde. Auch aus diesem Grund schließt sich das hier erkennende Gericht der Auffassung des LG Mönchengladbach am oben genannten Ort ausdrücklich nicht an.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 11, 711 ZPO.