

Verwalter sind nicht zu Finanzberatung verpflichtet

Eine Eigentümergemeinschaft hatte ihren Hausverwalter verklagt, weil dieser angeblich die Antragsfrist für Fördermittel bezüglich einer Umstellung auf Fernwärme versäumt hatte.

Der Verwalter machte in der Gerichtsverhandlung geltend, dass die Eigentümergemeinschaft diesbezüglich keinen Beschluss ausdrücklichen gefasst hätte und dass er deshalb nicht wirksam verpflichtet worden wäre.

Die Wohnungseigentümer hätten zunächst eigenmächtig versucht Fördermittel zu erlangen. Er – der Verwalter – sei erst um Hilfe gebeten worden, als die Antragsfrist schon abgelaufen war.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Verwalters. Der Verwalter hatte gegen keine Verpflichtung aus dem Verwaltervertrag verstoßen.

Ohne einen konkreten Beschluss der Eigentümergemeinschaft war der Verwalter nicht entsprechend § 27 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu einer Tätigkeit verpflichtet.

Ein Verwalter ist eben nicht verpflichtet, eine von ihm betreute Eigentümergemeinschaft bei der Umstellung der Heizungsanlage auf Förderungsmittel hinzuweisen.

Ein Hausverwalter ist kein Finanzberater, sondern nur zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet. Zudem stellt eine Beratung über Fördermittel eine Rechtsberatung dar, die einem Verwalter nur als Nebenleistung neben einer Haus- und Wohnungsverwaltung erlaubt ist.

Eine Beratung über Fördermittel ist in § 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG selbstständig geregelt, so dass ein Verwalter eigentlich nicht zu einer solchen Beratung befugt ist.

Hat eine Eigentümergemeinschaft keinen Beschluss dahingehend gefasst, dass Fördermittel beantragt werden sollen, so besteht auch insoweit keine Handlungspflicht des Verwalters (AG Oberhausen, Urteil v. 07.07.13, Az. 34 C 79/12).