

Titel:

Heizölbestellung durch den Verwalter

Normenkette:

BGB § 164, § 670, § 675

Leitsätze:

Es handelt sich bei der Bestellung von Heizöl um einen Vorgang, der der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes zuzuordnen ist, und daher weder als Investition noch als Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann. Dem Hausverwalter steht deshalb ein Aufwendungsersatzanspruch auch dann zu, wenn der Eigentümer zuvor mitgeteilt hatte, dass wegen eines bevorstehenden Verkaufs nur noch dringende Notreparaturen durchgeführt werden sollten. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist ein Verwalter zur Heizölbestellung bevollmächtigt, enthält die Mitteilung im Hinblick auf einen anstehenden Verkauf nur Notreparaturen vorzunehmen, keine Beschränkung der Bevollmächtigung zur Heizölbestellung. (Rn. 33 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verwalter, Heizölbestellung, Vollmacht, Widerruf

Fundstellen:

ZMR 2023, 300

LSK 2022, 46243

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.082,56 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 28.08.2021 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Beschluss Der Streitwert wird auf 2.082,56 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Erstattung von Kosten, die der Klagepartei infolge einer getätigten Heizölbestellung entstanden sind.

2

Zwischen der Klägerin als Hausverwaltung und dem Beklagten als damaligen Eigentümer des Anwesens ... bestand seit 18.12.2001 ein Verwaltervertrag über dieses Anwesen, das über ein Vorderhaus sowie ein Rückgebäude verfügte.

3

Im Vertrag war unter anderem unter § 3 Verwaltungstätigkeit geregelt:

4

Der Eigentümer beauftragt den Hausverwalter mit der Durchführung nachfolgend beschriebener Aufgaben:

(...)

3) Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Verwaltungsobjekts erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vorzuschlagen und ggf. nach Genehmigung durch den Eigentümer zu veranlassen.

4) In dringenden Fällen die zur Erhaltung des Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach pflichtgemäßen Ermessen zu treffen.

10) Im Rahmen der erteilten Vollmacht und der vorstehend fixierten Beauftragung Verträge im Namen und mit Wirkung für den Eigentümer abzuschließen. Kostenvoranschläge, Rechnungen etc. sind, soweit möglich, zu prüfen und sofort an den Eigentümer weiterzuleiten.

16) Leistungen aller, die Bewirtschaftungskosten und die den Fremdkapitaldienst betreffenden Zahlungen zu den Fälligkeitsterminen.

5

Weiter war unter § 4 Zahlungsverkehr geregelt:

Der Hausverwalter errichtet (...) ein Verwalterkonto. Über das oben genannte Verwalterkonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.

6

§ 5 Hausverwaltervollmacht enthielt folgende Regelung:

„Die Hauseigentümer bevollmächtigen den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen (...).“

7

Hinsichtlich der Vergütung war in § 7 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung Folgendes geregelt:

Der Verwalter erhält als Entgelt für die in diesem Vertrag beschriebene Tätigkeit eine monatlich im Voraus zu bezahlende Gebühr von 5% zuzüglich Mehrwertsteuer, (...).

Mit dieser Vergütung sind auch alle Sachaufwendungen des Verwalters (z. B. Porto, Telefon, etc.) abgegolten.

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Übrigen für das Vertragsverhältnis ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung.

8

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den als Anlage K 1 vorgelegten Verwaltervertrag Bezug genommen.

9

Bereits seit 31.10.2018 war der Klägerin bekannt, dass der Beklagte beabsichtigte, das gegenständliche Objekt zu verkaufen. Mit E-Mail vom 27.02.2020 – vorgelegt als Anlage B 1 – teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass diese am „Hinterhaus NICHTS mehr investieren sollte. Nur noch in ganz dringenden Fällen sollte eine „Notreparatur“ veranlasst werden, wenn sonst wirklich größerer Schaden droht.“ Mit weiterer E-Mail vom 22.04.2020 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass der Makler einen Käufer für das Haus gefunden habe. Dieser habe geraten, nichts mehr zu investieren, und gehe davon aus, dass bis Juni alles abgewickelt sei und die wirtschaftliche Übergabe zum 01.07.2020 erfolgen werde. Der Beklagte bat daher darum, „wirklich nur noch dringende Notreparaturen durchzuführen.“ Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf Anlage B 1 sowie B 2 Bezug genommen.

10

Nachdem die Klägerin die Ölpreise – wie bereits die vergangenen Jahre – verglichen hatte, bestellte diese mit Auftrag vom 23.04.2020 bei der Firma ... für eine Vielzahl ihrer Objekte ca. 300.000 Liter Heizöl zu einem Preis von 44,90 Euro pro 100 Liter zuzüglich Mehrwertsteuer. Insoweit wird auf den als Anlage K 2 vorgelegten Auftrag verwiesen. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich noch ca. 4.000 Liter Heizöl im Tank der Heizungsanlage auf dem gegenständlichen Grundstück, der insgesamt ein Fassungsvermögen von ca. 8.000 Liter aufwies.

11

Mit E-Mail vom 05.05.2020 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass der Kaufvertrag für das Haus am 04.05.2020 vom Käufer unterzeichnet worden sei und die Übergabe zum 01.07.2020 erfolgen werde (Anlage B 3). Der notarielle Kaufvertrag vom 04.05.2020, vorgelegt als Anlage B 6, zwischen dem

Beklagten als Verkäufer sowie den Zeugen ... als Erwerber der Flurnummern ... – sowie ... enthielt unter Ziffer II. unter anderem folgende Regelung:

„Verkauf (...) Bewegliche Gegenstände/Inventar sind nicht mitverkauft, jedoch mit Ausnahme des Heizölrestbestandes, der Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung an den Erwerber zum Miteigentum je zur Hälfte veräußert wird.“

12

Die Firma ... stellte der Klägerin sodann für die Lieferung von 3.908 Liter Heizöl mit Rechnung vom 24.06.2020 einen Betrag in Höhe von 2.082,56 Euro in Rechnung (Anlage K 4), die die Klägerin am 28.09.2020 vollständig beglich.

13

Mit E-Mail vom 17.06.2020 (Anlage B 7) wies der Beklagte die Klägerin darauf hin, dass ab 01.07.2020 keine Zahlungen mehr über das bekannte Konto abgewickelt werden dürfen, worauf die Klägerin mit E-Mail vom 19.06.2020 antwortete (Anlage B 8). Die wirtschaftliche Übergabe des gegenständlichen Anwesens vom Beklagten an die Zeugen ... erfolgte sodann am 01.07.2020.

14

Der Beklagte erlangte am 02.07.2020 Kenntnis von der Heizölbestellung und der Lieferung, sodass er der Klägerin mit E-Mail vom selben Tag mitteilte, dass die Rechnung bis zur vollständigen Klärung des Sachverhalts seitens der Klägerin nicht vom bekannten Verwalterkonto des Beklagten beglichen werden dürfe (Anlage B 4).

15

Mit Schreiben vom 28.09.2020 (Anlage B 5) kündigte die Klägerin gegenüber den Zeugen ... an, dass das Öl im gegenständlichen Tank abgepumpt werden könne, falls auch seitens der neuen Eigentümer die gegenständliche Rechnung nicht beglichen werde. Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erfolgte jedoch weder ein Abpumpen des Öls noch wurde die von der Klägerin geltend gemachte Rechnungsposition vom Beklagten oder den Zeugen ... erstattet.

16

Die Klagepartei behauptet, dass das Objekt in der ... über eine Ölzentralheizung sowie einen Öltank verfüge. Das Rückgebäude weise keine eigene Hausnummer auf. Die Firma ... habe am 24.06.2020 an das streitgegenständliche Objekt ... 3.908 Liter Heizöl geliefert, wie dem als Anlage K 3 beigefügten Lieferschein zu entnehmen sei. Weiter behauptet die Klägerin, dass sich am 01.07.2020 der Eigentümerwechsel hinsichtlich des gegenständlichen Anwesens vollzogen habe. Zudem behauptet die Klagepartei, dass der Beklagte den neuen Eigentümern – den Zeugen ... – die hälftigen Kosten für die streitgegenständliche Heizöllieferung im Rahmen des Eigentümerwechsels in Rechnung gestellt habe und sich den hälftigen Betrag von den neuen Eigentümer habe bezahlen lassen.

17

Die Klagepartei ist daher der Auffassung, die Bestellung des Heizöls sei von ihr als beauftragte Hausverwaltung während der Laufzeit des Verwaltervertrags erfolgt, da mangels Widerrufs der erteilten Vertretungsvollmacht weder ein Fall der Vertretung ohne Vertretungsmacht noch ein Fall des Missbrauchs der Vertretungsmacht vorliege. Der gegenständliche Anspruch stehe ihr daher unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten zu, da der Beklagte durch Leistung der Klägerin auf deren Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt habe.

18

Die Klagepartei beantragt.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 2.082,56 € nebst Zinsen hieraus i. H. v. 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 19.10.2020 zu zahlen.

19

Die beklagte Partei beantragt

Klageabweisung.

20

Der Beklagte behauptet, er sei erst seit dem 24.07.2020 nicht mehr Eigentümer des Anwesens in der Der Tank der Heizungsanlage befinde sich in der ... im dort befindlichen Rückgebäude, das eine eigene Hausnummer ausweise. Die der Klägerin erteilte Vollmacht sei aufgrund der eindeutig erteilten Anweisungen des Beklagten widerrufen oder zumindest erheblich eingeschränkt worden. Zudem habe aufgrund des zur Hälfte gefüllten Heizöltanks keine Notwendigkeit für die Klagepartei bestanden, eine Heizölbestellung zu tätigen. Zudem habe die Klägerin den Beweis für die vorgetragene Heizöllieferung nicht führen können, zumal nicht klar sei, an welche konkrete Adresse eine Lieferung denn erfolgt sei.

21

Die beklagte Partei ist daher der Auffassung, die Klägerin habe gegen die eindeutigen Anweisungen des Beklagten und damit unter Missbrauch der Vollmacht bzw. ohne Vollmacht gehandelt und mit der Bestellung eine erhebliche Pflichtverletzung begangen. Die umfassende Hausverwaltervollmacht gemäß § 5 des Verwaltervertrags sowie die Verwaltertätigkeit gemäß § 3 Ziffer 10 seien durch die Anweisungen des Beklagten widerrufen oder zumindest eingeschränkt worden. Im Übrigen wäre die Klägerin aufgrund der langen Lieferzeit des Heizöls verpflichtet gewesen, die Bestellung zu stornieren und den Schaden damit abzuwenden.

22

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 12.07.2022 sind sowohl der bevollmächtigte Vertreter der Klägerin Herr ... sowie der Beklagte informatorisch angehört worden. Weiter sind im Termin vom 04.10.2022 die Zeugen ... im Wege der Videokonferenz uneidlich einvernommen worden. Bezüglich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle Bezug genommen. Am 22.12.2020 ist ein Mahnbescheid erlassen worden, der dem Beklagten am 29.12.2020 zugestellt worden ist. Nach Eingang des Widerspruchs am 30.12.2020 ist das Verfahren sodann am 18.08.2021 an das Landgericht ... abgegeben worden, wo das Verfahren am 27.08.2021 eingegangen ist. Das Verfahren ist schließlich mit Beschluss vom 20.12.2021 mangels sachlicher und örtlicher Zuständigkeit an das Amtsgericht ... abgegeben worden, wo das Verfahren am 24.12.2020 eingegangen ist.

23

Zur Ergänzung des beiderseitigen Sachvortrags wird auf die Anspruchsbegründung vom 03.12.2021 nebst Anlagen, die Klageerwidern vom 18.02.2022 samt Anlagen, die Replik vom 30.03.2022 nebst Anlage, die Duplik vom 05.07.2022 samt Anlage, die Schriftsätze der Klagepartei vom 02.08.2022, 30.09.2022, 06.10.2022 und 21.10.2022 sowie die Schriftsätze der beklagten Partei vom 20.09.2022 sowie 28.10.2022, die Protokolle zur mündlichen Verhandlung vom 12.07.2022 und 04.10.2022 sowie den übrigen Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

24

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

25

I. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht ... sachlich (§§ 1 ZPO, 23 Nr. 1 GVG) sowie örtlich (§§ 12, 13 ZPO, 7 BGB sowie § 29 Abs. 1 ZPO) zuständig.

26

II. Der Klagepartei steht gegen den Beklagten in der Hauptsache ein Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen in Höhe der gegenständlichen 2.082,56 Euro aus dem zwischen den Parteien wirksam geschlossenen Verwaltervertrag i.V. m. §§ 675 Abs. 1, 670 BGB zu.

27

1. Zwischen den Parteien bestand im Zeitpunkt der gegenständlichen Bestellung am 23.04.2020 ein wirksamer Verwaltervertrag hinsichtlich des Objekts in der ... in

28

Gemäß § 7 des Verwaltervertrags, der die entgeltliche Geschäftsbesorgung sowie die Vergütung zum Gegenstand hat, gelten im Übrigen für das Vertragsverhältnis ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB, soweit der Verwaltervertrag keine hiervon abweichenden Regelungen enthält. Ein besonderer

Aufwendungsersatzanspruch des Hausverwalters ist in dem als Anlage K 1 vorgelegten Vertragswerk nicht enthalten, sodass ein Rückgriff auf § 675 Abs. 1 BGB i.V. m. § 670 BGB geboten ist. Folglich kann im Rahmen einer entgeltlichen Geschäftsbesorgung der Geschäftsbesorger gegenüber dem Geschäftsherrn Ersatz derjenigen Aufwendungen verlangen, die er zum Zwecke der Ausführung der Geschäftsbesorgung den Umständen nach für erforderlich halten durfte.

29

Zwar kann die Vorschrift des § 670 BGB aufgrund der Tatsache, dass diese gerade auf der Unentgeltlichkeit eines Auftrags fußt, keine Anwendungen finden, wenn ersatzfähige Aufwendungen bereits in der Vergütung enthalten sind (MüKoBGB/Heermann, 8. Aufl. 2020, BGB § 675 Rn. 20). Dies ist vorliegend jedoch gerade nicht der Fall, da die Klägerin gemäß § 7 des Verwaltervertrags ein monatliches Entgelt für ihre Verwaltertätigkeit erhält, womit auch etwaige Sachaufwendungen mitabgegolten sind. Die Kosten einer Heizölbestellung sind jedoch weder von der monatliche Vergütung der Klägerin erfasst noch stellen diese bloße Sachaufwendungen dar.

30

Grundsätzlich sind Aufwendungen freiwillige Vermögensopfer des Geschäftsbesorgers zum Zwecke der Auftragsausführung, wobei ein konkretes Vermögensopfer dann vorliegt, wenn sich durch oder anlässlich der Geschäftsbesorgung das Vermögen des Geschäftsbesorgers vermindert (vgl. MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, BGB § 670 Rn. 8, 9). Vorliegend bestellte die Klägerin ausweislich des als Anlage K 2 vorgelegten Auftrags am 23.04.2020 bei der ... insgesamt rund 300.000 Liter Heizöl für verschiedene Verwaltungsobjekte. Ausweislich der beigefügten Tabelle sollte dabei auch die ... – wie bereits in den vorherigen Jahren – mit Heizöl beliefert und der entsprechende Tank vollständig befüllt werden. Demnach ist die Klägerin gegenüber dem Mineralöllieferanten eine Verbindlichkeit eingegangen, worin eine Aufwendung zu sehen ist. Zudem beglich die Klägerin die in Folge der Bestellung in Rechnung gestellte Heizölmenge bezüglich des streitgegenständlichen Objekts von insgesamt 3.908 Liter (Rechnung vom 24.06.20, Anlage K 4) in Höhe von 2.082,56 Euro durch Überweisung des entsprechenden Betrags am 28.09.2020 (vgl. Zahlungsbeleg in Anlage K 5).

31

Das Eingehen der Verbindlichkeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bezüglich des Heizöls erfolgte auch zum Zwecke der Ausführung der Geschäftsbesorgung. Die entstehenden Kosten waren objektiv kausal mit der Ausführung verbunden, während die Klägerin die Aufwendung auch subjektiv mit finalem Willen zur Erfüllung des Auftrags vornahm (vgl. MüKoBGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, BGB § 670 Rn. 20, 21). Denn das regelmäßige Bestellen von Heizöl zur Befüllung des zum Verwaltungsobjekts gehörenden Öltanks war Teil des durch den Verwaltervertrag eingeräumten Aufgabenkreises der Klägerin. Insbesondere wird auch aus einer Zusammenschau von § 3 Ziffer 3, 10 und 16 deutlich, dass sowohl Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Verwaltungsobjekts als auch die Bewirtschaftung als solche in den Pflichtenkreis der Klagepartei fielen und in diesem Rahmen Verträge abgeschlossen werden konnten.

32

Zudem durfte die Klagepartei die getätigte Aufwendung in Form des Eingehens der Verbindlichkeit gegenüber der Mineralölfirma auch als erforderlich halten. Dabei ist die Erforderlichkeit nach einem subjektiv-objektiven Maßstab zu beurteilen und dann anzunehmen, wenn der Geschäftsbesorger freiwillige Vermögensopfer erbringt, die nach seinem verständigen Ermessen zur Verfolgung des Auftragszwecks geeignet sind, notwendig erscheinen und in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung der Geschäftsbesorgung für den Geschäftsherrn stehen (vgl. BeckOK BGB/Detlev Fischer, 63. Ed. 1.5.2022, BGB § 670 Rn. 10 m. w. N). Zwischen den Parteien blieb unstreitig, dass die Klägerin regelmäßig im Frühjahr die entsprechenden Heizölpreise verglich und sodann bei Bedarf eine Bestellung tätigte, wenn ein günstiges Angebot vorlag. Insofern führte auch der bevollmächtigte Vertreter der Klägerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 12.07.2022 informatorisch angehört aus, dass die Klagepartei die entsprechenden Bestellungen nach einem Vergleich der Preise und bei Bedarf stets ohne Nachfrage beim Eigentümer getätigt habe. Damit war das Eingehen einer Verbindlichkeit im Rahmen einer Heizölbestellung sowohl aus objektiver Sicht als auch aus Sicht der Klägerin eine erforderliche Aufwendung, die diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Verwaltertätigkeiten erbrachte.

33

2. Eine davon abweichende Beurteilung war nach Auffassung des Gerichts auch nicht durch die erfolgten Mitteilungen des Beklagten gegenüber der Klägerin veranlasst. Insbesondere war darin weder ein Widerruf der Vertretungsvollmacht im Innenverhältnis zu sehen noch vermochte sich daraus ein Fall des Missbrauchs der Vertretungsmacht ergeben.

34

Ausweislich des als Anlage B 1 und B 2 vorgelegten E-Mail-Verkehrs teilte der Beklagte der Klägerin bereits am 27.02.2020 mit, dass er wegen des Hinterhauses, das ein schlechtes Flachdach aufweise, mit dem Makler gesprochen habe, der bereits mit einem potenziellen Käufer in Kontakt stehe. Nach Auffassung des Maklers solle der Beklagte am Hinterhaus nichts mehr investieren. Nur noch in ganz dringenden Fällen solle eine Notreparatur veranlasst werden, wenn sonst wirklich größerer Schaden drohe. Daran anschließend teilte der Beklagte der Klägerin mit E-Mail vom 22.04.2020 mit, dass der Makler einen Käufer für das Haus gefunden habe. Dieser habe ihm geraten, nichts mehr zu investieren und gehe davon aus, dass alles zum Juni abgewickelt sei und die wirtschaftliche Übergabe zum 01.07.2020 erfolgen werde. Daher sollen wirklich nur noch dringende Notreparaturen durchgeführt werden.

35

Diese Mitteilungen waren jedoch weder als vollständiger Widerruf der unter § 5 des Verwaltervertrags erteilten umfassenden Hausverwaltervollmacht noch als wirksame Beschränkung der Vollmacht im Hinblick auf die gegenständliche Ölbestellung zu werten. Im Zeitpunkt der Tätigkeit der Aufwendungen – mithin der Bestellung des Heizöls am 23.04.2020 und des anschließend zustande gekommenen Vertrages – bestand der zugrunde liegende Verwaltervertrag als Grundverhältnis unstreitig fort, insbesondere ist dieser zu diesem Zeitpunkt nicht gekündigt gewesen. Damit lag jedenfalls kein Erlöschen der Vollmacht gemäß § 168 S. 1 BGB vor.

36

Die Vollmacht ist auch nicht gemäß § 168 S. 2 BGB erloschen. Danach ist die Vollmacht auch beim Fortbestehen des Grundverhältnisses widerruflich, sofern sich nicht aus diesem etwas anderes ergibt. Insbesondere ist auch ein teilweiser Widerruf möglich, der sodann zu einer Beschränkung der Vertretungsvollmacht führt (MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl. 2021, BGB § 168 Rn. 17). Ein ausdrücklicher Widerruf der Vollmacht wurde seitens des Beklagten gegenüber der Klägerin nicht erteilt. Im Ergebnis ist jedoch nach Auslegung der entsprechenden Erklärungen des Beklagten gemäß §§ 133, 157 BGB im Hinblick auf die gegenständliche Heizölbestellung auch ein konkludenter Widerruf bzw. ein teilweiser Widerruf mit der Folge der Beschränkung der Vertretungsvollmacht zu verneinen. Mit E-Mail vom 27.02.2020 teilte der Beklagte der Klagepartei mit Hinweis auf das schlechte Flachdach des Hinterhauses mit, dass angesichts eines anstehenden Verkaufs nichts mehr zu investieren sei und lediglich eine Notreparatur in dringenden Fällen bei einem drohenden größeren Schaden durchzuführen sei. Dies wird mit weiterer E-Mail vom 22.04.2020 – mithin noch vor der getätigten Heizölbestellung – wiederholt, indem aufgrund der nunmehr feststehenden Veräußerung des Hauses nur noch dringende Notreparaturen durchzuführen seien. Bei der Bestellung von Heizöl für ein Objekt, das vermietete Wohnräume beinhaltet, handelt es sich jedoch weder um eine Investition noch um eine sonstige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme. Aus den per E-Mail übersandten Anweisungen geht hervor, dass der Beklagte aufgrund des zu erwartenden baldigen Verkaufs kein Interesse daran hat, dass seitens der Klägerin kostenverursachende Maßnahmen gerichtet auf den Bestand und den Erhalt des Anwesens veranlasst werden. Unter Instandhaltungsmaßnahmen fallen dabei solche, die gerade den Verfall des Objekts vorbeugen sollen, während Instandsetzungsmaßnahmen der Beseitigung bereits eingetretener Schäden dienen. Auch von einer Investition kann in diesem Zusammenhang nur dann ausgegangen werden, wenn Aufwendungen in die Bausubstanz getätigt werden, an denen der Beklagte aufgrund des anstehenden Eigentümerwechsels nachvollziehbarerweise kein wirtschaftliches Interesse mehr hat. Dagegen handelt es sich bei der Bestellung von Heizöl um einen Vorgang, der der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes zuzuordnen ist, und daher weder als Investition noch als Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann. Eine solch differenzierte Betrachtungsweise ist auch dem zugrundeliegenden Verwaltervertrag zu entnehmen, der zwischen Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Verwaltungsobjekts einerseits (§ 3 Nr. 3) sowie Bewirtschaftungskosten andererseits (§ 3 Nr. 16) unterscheidet. Eine Weisung des Beklagten gegenüber der Klagepartei hinsichtlich dieser allgemeinen Bewirtschaftung des Gebäudes und der damit verbundenen Kosten erfolgte bis zur Veräußerung nicht.

37

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass sich im Heizöltank, der ungefähr 8.000 Liter fasst, im Zeitpunkt der Bestellung noch ca. 4.000 Liter Öl befanden. Damit lag zwar keine akute Notsituation vor, die die Klagepartei zum unverzüglichen Handeln verpflichtet hätte. Allerdings war insoweit zu beachten, dass grundsätzlich die Versorgung von Mietwohnungen mit Warmwasser und Wärme über das gesamte Jahr hinweg gerade zu den Hauptleistungspflichten eines Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 BGB gehört. Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund des anstehenden Verkaufs diese allgemeine Bewirtschaftung und insbesondere die Versorgung mit Öl obsolet werde, wurden der Klägerin weder mitgeteilt noch bestanden diese. Wäre der Klagepartei mitgeteilt worden, dass infolge der in drei Monaten stattfindenden Veräußerung die Bewirtschaftung und Nutzung des Objekts eingestellt oder komplett geändert werde und beispielsweise ein Abriss des Verwaltungsobjekts beabsichtigt sei, wäre die vollständige Betankung des zur Hälfte gefüllten Heizöltanks objektiv nicht als erforderlich anzusehen gewesen. Anhaltspunkte dafür waren jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich. Vielmehr wird aus den übersandten E-Mails deutlich, dass aufgrund des geplanten Veräußerung zum 01.07.2020 seitens der Hausverwaltung alles zu unternehmen war, damit der wirtschaftliche Übergang reibungslos funktioniert. Damit durfte die Klägerin jedoch im Zeitpunkt der Heizölbestellung davon ausgehen, dass die weitere Versorgung des Objekts mit Heizöl notwendig war, sodass sie – wie auch bereits in der Vergangenheit – nach erfolgtem Preisvergleich die Ölbestellung als erforderliche Maßnahme ansehen durfte. Aus diesem Grund lag nach Auffassung des Gerichts auch kein Fall des Missbrauchs der Vertretungsmacht auf Seiten der Klägerin vor.

38

3. Damit steht der Klägerin grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der getätigten Aufwendungen zu.

39

Infolge der Bestellung des Heizöls bei der Firma ... wurde der Klägerin für die Menge von 3.908 Liter Öl ein Betrag in Höhe von 2.082,56 Euro in Rechnung gestellt. Da diese Rechnung vom 24.06.2020 (Anlage K 4) unstreitig von der Klägerin am 28.09.2020 beglichen wurde, kommt es auf die Frage, ob die Klägerin unter Umständen lediglich Freistellung von dieser Verbindlichkeit in der geltend gemachten Höhe verlangen kann, nicht an. Damit sind der Klägerin als Geschäftsbesorgerin die entstandenen Aufwendungen von 2.082,56 Euro in voller Höhe zu ersetzen.

40

Eine davon abweichende Beurteilung ist auch nicht unter dem Gesichtspunkte eines Verstoßes der Klagepartei gegen ihre Schadensminderungsobliegenheit gemäß § 254 BGB veranlasst. Wie ausgeführt war vorliegend weder von einem vollständigen Widerruf der Vollmacht noch einer Beschränkung der Vollmacht, die auch die gegenständliche Ölbestellung erfasste, auszugehen. Aus diesem Grund war die Klägerin auch nicht gehalten, trotz der – pandemiebedingten – langen Lieferzeit die Bestellung zu stornieren. In der Zeit zwischen der Bestellung des Öls bis zum Zeitpunkt der behaupteten Lieferung wurde zwischen den Parteien über die Vorgehensweise hinsichtlich des Ölbestands nicht gesprochen. Der Beklagte teilt der Klägerin mit E-Mail vom 05.05.2020 lediglich mit (Anlage B 3), dass der Kaufvertrag bezüglich des Anwesens unterschrieben worden sei und die wirtschaftliche Übergabe zum 01.07.2020 hin erfolge. Weiterhin bat der Beklagte um Mitteilung, was aus Sicht der Klägerin noch zu tun sei, damit der Übergang problemlos funktioniere. Auch in diesem Zusammenhang wurde das Heizöl nicht thematisiert. Es erfolgte kein Hinweis darauf, dass auch Maßnahmen der allgemeinen Bewirtschaftung zu unterlassen beziehungsweise einzuschränken sind. Insofern wird auf die entsprechenden Ausführungen unter A. II. 2 verwiesen. Insbesondere war in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Heizölbestellung regelmäßig je nach Bedarf und stets ohne Rücksprache mit dem Eigentümer erfolgte. Ein konkreter Hinweis darauf, dass im maßgeblichen Jahr 2020 trotz des anstehenden Verkaufs von dieser Übung abgewichen werden sollte, erfolgte nicht. Weitere Anhaltspunkte für ein mögliches Mitverschulden der Klagepartei waren nicht ersichtlich.

41

4. Schließlich kann sich der Beklagte auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass die gegenständliche Öllieferung nicht erfolgt sei.

42

Während die Klagepartei zunächst im Rahmen der Anspruchsbegründung vortrug, dass am 24.06.2020 durch die Firma ... 3.908 Liter Heizöl an das Objekt in der ... geliefert worden seien und der dort befindliche,

zur Ölzentralheizung gehörende Tank befüllt worden sei, wurde diese Lieferung an die angegebene Adresse seitens der beklagten Partei bestritten.

43

Nach der durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere der informatorischen Anhörung des Beklagten und der uneidlichen Einvernahme der Zeugen ... steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass das gegenständliche Objekt in der ... aus einem Haupthaus, das die Hausnummer... trägt, sowie einem Hinterhaus beziehungsweise einem Rückgebäude mit der Hausnummer ... besteht. Während das Vorderhaus über Gasetagenheizungen verfügt, befindet sich im Rückgebäude eine Ölzentralheizung mit einem Öltank. Insofern erläuterte die Zeugin ... glaubwürdig und nachvollziehbar, dass lediglich ein Öltank am Hinterhaus existiere, während es am Vorderhaus weder einen Tank noch Verbraucher von Öl gebe. Dies wird auch durch den schriftsätzlichen Vortrag der Parteien gestützt. Vor diesem Hintergrund konnte die zunächst aufgestellte Behauptung der Klagepartei, dass das Rückgebäude über keine eigene Hausnummer verfüge, nicht belegt werden. Allerdings geht aus dem als Anlage K 3 vorgelegten Lieferschein hervor, dass am 24.06.2020 3.908 l Heizöl gemäß der Beauftragung an das Objekt in der ... geliefert und der Tank vollgetankt wurde. Anhaltspunkte dafür, an der Authentizität und inhaltlichen Richtigkeit des Lieferscheins zu zweifeln, waren weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch wurde die Lieferung mittels einer Unterschrift bestätigt. Aufgrund der vorgetragenen örtlichen Verhältnisse am gegenständlichen Anwesen ist jedoch klar, dass lediglich der einzige Tank des Anwesens – der baulich dem Rückgebäude mit der eigenen Hausnummer ... zugeordnet wird – mit dem Öl befüllt werden konnte, sodass eine Verwechslung ausgeschlossen ist. Zudem steht fest, dass im Zeitpunkt der Bestellung des Heizöls noch ca. 4.000 l im Tank gewesen sind, während sich dieser im Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe deutlich erhöht habe, wie der Zeuge ... widerspruchsfrei schilderte. Unabhängig davon, dass die Zeugen ... angaben, keine eigenen Wahrnehmungen bezüglich der gegenständlichen Lieferung zu haben, führte der Zeuge ... nachvollziehbar aus, dass er keine Zweifel an der gegenständlichen Lieferung habe, da er sowohl Kenntnis davon habe als auch mit dem Hausmeister darüber gesprochen habe. Für das Gericht ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, an dem Wahrheitsgehalt der Zeugenaussagen zu zweifeln.

44

Das Gericht ist daher im Rahmen des § 286 Abs. 1 ZPO zu der Überzeugung gelangt, dass am 24.06.2020 von dem Mineralöllieferanten ... 3.908 Liter Heizöl zum gegenständlichen Anwesen in der ... geliefert und in den einzigen dort befindlichen Öltank, der baulich dem Rückgebäude und daher der Hausnummer ... zuzuordnen ist, gefüllt wurden. Aus diesem Grund geht das entsprechende Bestreiten einer Lieferung der beklagten Partei ins Leere.

45

5. Da der Klagepartei nach Auffassung des Gerichts bereits ein vorrangiger vertraglich begründeter Aufwendungsersatzanspruch zusteht, schieden Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder bereicherungsrechtliche Ansprüche aus. Folglich war es auch als nicht entscheidungserheblich anzusehen, ob der Beklagte mit den Zeugen ... eine separate Vereinbarung hinsichtlich des Heizölbestands getroffen habe, im Rahmen derer er sich für den hälftigen Heizölbestand im Zeitpunkt der Übergabe einen bestimmten Geldbetrag habe zahlen lassen, oder ob dadurch lediglich die notarielle Vereinbarung vollzogen wurden.

46

III. Die Entscheidung zu den als Nebenforderung geltend gemachten Zinsen wird wie folgt begründet:

47

Seitens der Klagepartei wurde gemäß §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB eine Verzinsung der Hauptforderung ab dem 19.10.2020 beantragt. Ein entsprechender Vortrag zu diesem Verzugsbeginn war jedoch weder der Anspruchsbegründung noch der Replik zu entnehmen. Auch wäre eine erstmalige Zahlungsaufforderung unter Fristsetzung nicht geeignet, Verzug zu begründen. Vielmehr wäre eine Mahnung seitens der Klagepartei gegenüber dem Beklagten als verzugsbegründende Voraussetzung erforderlich gewesen. Anhaltspunkte dafür, dass eine Mahnung gemäß § 286 Abs. 2 BGB entbehrlich gewesen wäre, waren weder vorgetragen noch ersichtlich. Damit kann die Klägerin hinsichtlich der fälligen Hauptforderung lediglich Rechtshängigkeitszinsen gemäß §§ 291 S. 1 und 2, 288 Abs. 1 S. 2 BGB beanspruchen. Da die Streitsache aufgrund des am 30.12.2020 eingegangenen Widerspruchs erst am 18.08.2021 an das Landgericht ... als Prozessgericht abgegeben wurde, liegt keine alsbaldige Abgabe i. S. d. § 696 Abs. 3

ZPO vor. Damit tritt Rechtshängigkeit nicht bereits mit Zustellung des Mahnbescheids, sondern erst mit Eingang der Akte beim Prozessgericht – vorliegend der 27.08.2021 – ein (BGH, Urteil vom 5. 2. 2009 – III ZR 164/08, NJW 2009, 1213). Dabei ist unschädlich, dass der Rechtsstreit aufgrund sachlicher und örtlicher Unzuständigkeit mit Beschluss vom 20.12.2021 an das hiesige Amtsgericht verwiesen wurde und hier am 24.12.2021 einging. Denn auch eine Klage vor einem örtlich oder sachlich unzuständigen Gericht führt zur Rechtshängigkeit, wie sich bereits aus § 281 ZPO und der damit verbundenen Möglichkeit der Beseitigung des Mangels ergibt (vgl. MüKoZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl. 2020, ZPO § 261 Rn. 19).

B.

48

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das teilweise Unterliegen hinsichtlich der als Nebenforderung geltend gemachten Zinsen war als verhältnismäßig gering anzusehen, sodass keine Kostenquotelung veranlasst war. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht auf Grundlage von § 709 S. 1 und 2 ZPO.