

► WEG-Verwalter

WEMoG: Verwalter darf über Versorgungsverträge entscheiden

| Der Verwalter darf über den Abschluss eines Versorgungsvertrags i. d. R. aus eigener Befugnis entscheiden und muss keinen Eigentümerbeschluss einholen (LG Frankfurt/Main 25.2.21, 2-13 S 146/19, Abruf-Nr. 223840). |

Die Beschlussanfechtung richtet sich gegen einen Eigentümerbeschluss, mit dem der Verwalter ermächtigt worden ist, Versorgungsverträge abzuschließen und zu kündigen. Der Anfechtungskläger meint, der Beschluss sei zu unbestimmt und bringe unkontrollierbare Befugnisse für die Verwaltung mit sich; vor allem fehle eine finanzielle Obergrenze. Nach Ansicht des LG entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Für den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen sei eine Budgetobergrenze i. d. R. nicht erforderlich. Wegen der geringen Preisunterschiede für Strom, Gas etc. und der bei Versorgungsverträgen üblichen kurzen Laufzeiten sei die Gefahr gering, dass der Verwalter der Gemeinschaft hohe Verbindlichkeiten aufbürdet.

Beachten Sie | Die Entscheidung enthält eine der ersten Aussagen zu den inhaltlichen Grenzen für eigenmächtiges Handeln des Verwalters in § 27 Abs. 1 WEG n. F. Nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG in der bis 30.11.20 geltenden Fassung war eine besondere Ermächtigung des Verwalters erforderlich. Jetzt kann der Verwalter über den Abschluss von Versorgungsverträgen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG eigenständig entscheiden, denn es handelt sich regelmäßig um ein Geschäft von untergeordneter Bedeutung, das nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt.

► WEG-Übergangsrecht

Neues zu Beschlussersetzungsklagen

| Beschlussersetzungsklagen sind nach der WEG-Reform gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Was bedeutet das für ein laufendes Verfahren, in dem ein Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 8 WEG a. F. geklagt hat? |

Das LG Köln (28.6.21, 29 S 32/21, Abruf-Nr. 223841) meint: Der Kläger müsse die Klage auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umstellen. § 48 Abs. 5 WEG sei nicht anwendbar. Anders das LG Frankfurt/Main (20.4.21, 2-13 S 133/20, Abruf-Nr. 223842): Danach sind Beschlussersetzungsklagen, die bereits vor dem 1.12.20 anhängig waren, entsprechend § 48 Abs. 5 WEG gegen die übrigen Eigentümer fortzuführen. Nach dem BGH (7.5.21, V ZR 299/19, Abruf-Nr. 222759) bleibt der einzelne Eigentümer in „Altverfahren“ weiter prozessführungsbefugt, wenn er Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum geltend macht, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs (z. B. Verwalter) über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bekannt wird.

Beachten Sie | Der Anwalt sollte die Rechtsprechung kennen und darf sich nicht auf rechtliche Hinweise des Gerichts zur Umstellung der Klage verlassen. Das LG Köln hat eine Hinweispflicht verneint (a. a. O.).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 223840

**Budgetobergrenze
nicht erforderlich**

**Geschäft von
untergeordneter
Bedeutung**

**Klage gegen die
Gemeinschaft**



IHR PLUS IM NETZ

Abruf-Nr. 223841,
223842 und 222759

**Nicht auf Gerichts-
hinweise verlassen!**