

Abschluss von Versorgungsverträgen – Verwalter braucht keinen Beschluss

wie Sie bestimmt wissen, ist durch das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Handlungskompetenz Ihres Verwalters erheblich erweitert wurde. Während er nach altem Recht für alle Maßnahmen, mit denen er Ihre Gemeinschaft verpflichtete einen gemeinschaftlichen Beschluss benötigte, ist das nach der aktuellen Gesetzeslage nicht mehr der Fall. Jetzt kann Ihr Verwalter alle Maßnahmen eigenständig veranlassen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu einer erheblichen Verpflichtungen Ihrer Gemeinschaft führen (§ 27 Abs. 1, Nr. 1 WEG). Nach einer Entscheidung des Landgericht Frankfurt/Main gehört zu diesen Maßnahmen auch der Abschluss von Versorgungsverträgen (Urteil v. 25.02.21, Az. 2-13 S 146/19).

Beschluss: Verwalter durfte Versorgungsverträge abschließen

Im entschiedenen Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft am 26.06.2017, also weit vor Inkrafttreten des neuen WEGs, einen Beschluss gefasst, mit dem der Verwalter zur Kündigung und zum Abschluss von Versorgungsverträgen ermächtigt worden war.

Mit diesem Beschluss war ein Eigentümer nicht einverstanden. Er war der Ansicht, der Beschluss sei zu unbestimmt und bringe unkontrollierbare Befugnisse für die Verwaltung mit sich. Insbesondere monierte er das Fehlen einer finanziellen Obergrenze. Daher erhob der Eigentümer fristgerecht Anfechtungsklage gegen den Beschluss.

Abschluss von Versorgungsverträgen ist von § 27 WEG gedeckt

Die Anfechtungsklage bleibt ohne Erfolg. Zwar widersprach eine weitreichende Ermächtigung des Verwalters nach altem Recht regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn keine Budgetobergrenze angegeben war. Für den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen war aber auch nach altem Rechte die Festlegung einer Budgetobergrenze im Ermächtigungsbeschluss nicht erforderlich. Denn wegen der geringen Preisunterschiede für Strom, Gas etc. und der bei Versorgungsverträgen üblichen kurzen Laufzeiten ist die Gefahr, dass der Verwalter der Gemeinschaft hohe Verbindlichkeiten aufbürdet, nur gering einzuschätzen.

Das Gericht wies ausdrücklich darauf hin, dass der Verwalter nach neuem Recht ohnehin eigenständig über den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen entscheiden. Denn dabei handelt es sich um Geschäfte von untergeordneter Bedeutung, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft führen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Ergebnis: Zwar bezieht sich die Entscheidung noch auf das bis zum 30.11.2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz. Dennoch ist die Entscheidung auch für die aktuell geltende Rechtslage von Bedeutung. Denn das Gericht erteilt den ausdrücklichen Hinweis, dass Abschluss bzw. Kündigung von Versorgungsverträgen zu den Geschäften zählen, für die der Verwalter keinen gemeinschaftlichen Beschluss benötigt.