

Energie und Umwelt

## WEG- Jahresvollversammlungen: RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub zum Thema Wechsel des Erdgasanbieters

Den Erdgasanbieter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu wechseln, ist einfacher als gedacht. Trotzdem gibt es etliche Stolperfallen, die es zu vermeiden gilt. Eine gründliche Marktsondierung vor dem Wechsel des Erdgasanbieters kann richtig Geld sparen. Der günstigere Anbieter ist dabei nur ein Grund für eine prallere Geldbörse. Viel wichtiger – und trotzdem auch von etlichen Experten in der Wohnungswirtschaft unterschätzt – ist die finanzielle Haftung. Denn nur wer die Preise der Anbieter vergleicht und sich auch von deren Zuverlässigkeit überzeugt, ist auf der sicheren Seite. WEG-Recht Experte RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub aus München, gibt Tipps.



Aktuell finden die ordentlichen WEG- Jahresvollversammlungen statt. Da trifft es sich gut, dass viele bestehende Lieferverträge für Erdgas zum Gaswirtschaftsjahr Ende September auslaufen. Denn schon jetzt heißt es, frühzeitig Vergleichsangebote einholen und den besten Lieferanten für die individuelle Versorgung finden. In der Regel liegt die Wechselfrist bei Erdgaslieferanten bei sechs Monaten, so dass Wechselwillige die bestehenden Verträge zum Teil im ersten Quartal kündigen müssten. Viele Verwalter stehen vor der

Frage, was sie beim Wechsel des Versorgungsunternehmens beachten müssen und ob ein Wechsel im Zuge ordnungsmäßiger Verwaltung möglich ist oder ob die Eigentümer zustimmen müssen. Da dieses Thema in der Branche häufig zu Unsicherheiten führt, hat WEG-Rechts-Experte RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub von der Kanzlei Rechtsanwälte Bub, Gauweiler & Partner aus München sich dieser Fragestellung angenommen.

WEG-Recht Experte  
RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub  
Foto privat

### Nur wer sich informiert, kann richtig sparen

„Der Abschluss eines Versorgungsvertrages ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und kann grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Immobilienverwalters fallen. Das ist meist im Verwaltervertrag festgehalten“, erklärt Bub. Ergo: Ist der Verwalter gemäß Verwaltervertrag von den Wohnungseigentümern wirksam beauftragt und bevollmächtigt, kann er Erdgaslieferverträge ändern oder neu abschließen. Gibt es keine solche Bevollmächtigung im Vertrag, ist der Verwalter gut beraten, dafür zu sorgen, dass die Wohnungseigentümer einen solchen Beschluss fassen.

*Abschluss eines Versorgungs-  
vertrages ist eine Maßnahme  
ordnungsmäßiger Verwaltung*

Damit sei festzuhalten, dass der Verwalter verpflichtet sei, einen geeigneten Versorgungspartner durch eine umfassende Marktrecherche zu finden, Vergleichsangebote einzuholen und die Wohnungseigentümer zu informieren, so der Experte weiter. Gerichtsurteile hätten festgelegt, dass im Regelfall mindestens drei Angebote eingeholt werden sollten. Gibt es keine diskutablen Alternativen, so genüge ein Angebot. „Juristisch heißt es so schön, dass die Wohnungseigentümer bzw. der bevollmächtigte Verwalter befugt sei, eine ökonomisch sinnvolle Entscheidung zu treffen“, erklärt Bub.

*Wohnungseigentümer bzw. der bevollmächtigte Verwalter befugt sei, eine ökonomisch sinnvolle Entscheidung zu treffen*

Zu beachten ist dabei aber auch, dass das günstigste Angebot nicht automatisch auch das beste ist. Gerade die Zuverlässigkeit des Anbieters ist von immenser Bedeutung. Allein die Kriterien „bekannt“ und „bewährt“ sind bei höheren preislichen Differenzen kein durchschlagender Gesichtspunkt. „Werden die Angebote nicht mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt recherchiert, kann der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern haftbar gemacht werden“, warnt Bub.

Dazu passt auch ein Hinweis des Bundes der Energieverbraucher. Erst im Dezember hatte der Verein darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden können, wenn sie der Wirtschaftlichkeit entsprechen. De facto bedeutet das: Kauft der Vermieter oder Verwalter das Erdgas nicht zu marktüblichen Konditionen, kann der Mieter seine Nebenkostenabrechnung entsprechend kürzen.

## Es ist Bewegung im Markt

Gründe für einen Wechsel gibt es genug. Der wichtigste: es ist Bewegung im Markt. „Junge Wilde“ scharren mit kreativen Ideen bei den Kunden der „alten“ Grundversorger vor der Tür. Wie zum Beispiel: Abwrackprämie für alte Heizungsanlagen, Energieberatung, Heizungscheck, mit optimal eingestellter Anlage (spart bis zu 15 Prozent), Komplettservice rund um die Gebäudetechnik mit Umbau, Neubau und Modernisierungen und je nach Liegenschaft Bündel- oder Einzelverträge und vieles mehr.

*„Jungen Wilden“, die in den Markt wollen*

Einer der „Jungen Wilden“, die in den Markt wollen ist Stefan Koburger, Geschäftsführer der Montana-Gruppe. Das Familienunternehmen ist 2008 als deutschlandweit erster mittelständischer Mineralölhändler in den bayerischen Erdgasmarkt eingestiegen. Koburger: „Wir treten mit dem Ehrgeiz an, preiswerter zu sein als der Erdgas-Grundversorger in der jeweiligen Region. Zudem bieten wir attraktive Serviceleistungen: Kunden in der Wohnungswirtschaft haben je einen persönlichen Ansprechpartner – auch, wenn die Liegenschaften in unterschiedlichen Regionen liegen. Dieser unterstützt sie bei allen Belangen, dem Wechsel als auch bei der Gestaltung eines Versorgungskonzeptes, das

**Michaela Gnann**