

§ 27

FÜR WEG, BEIRAT UND VERWALTUNG

Beschlussvorlage Energieeinkauf mit Preisobergrenze

Ein gutes Strom- oder Gasangebot gilt oft nur wenige Tage, manchmal nur Stunden. Bis zur nächsten Eigentümerversammlung ist es weg. Mit einem Beschluss, der eine Preisobergrenze festlegt, kann die Verwaltung zugreifen, sobald ein passendes Angebot vorliegt. Diese Vorlage enthält die Checkliste zur Vorbereitung, einen Musterbeschluss zum Ausfüllen und eine Variante für Eigentümer ohne WEG.

Vorbereiten

Punkte 1–6

Musterbeschluss

Zum Ausfüllen

Umsetzen

Punkte 7–10

Ohne WEG

Vollmacht



Melf Klaus Riecke

Unabhängiger Energiemakler für die Wohnungswirtschaft, Duisburg

0176 41914390
mkr@energiehelden24.nrw
energiehelden24.nrw



Die rechtliche Grundlage: Was der Verwalter ohne Beschluss entscheiden darf, regelt § 27 Abs. 1 WEG. Ein mehrjähriger Energieliefervertrag gehört meist nicht dazu. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Eigentümer die Befugnisse des Verwalters per Beschluss erweitern, zum Beispiel für den Energieeinkauf innerhalb klarer Grenzen.

✓ VOR DER VERSAMMLUNG

Beschluss vorbereiten

01

Lieferstellen als Anlage auflisten



Allgemeinstrom, Heizung, Aufzug, Wärmepumpe: jede Lieferstelle mit Zählernummer und Jahresverbrauch.

Prüfen: Ist eindeutig, für welche Zähler der Beschluss gilt?

02

Vertragsende und Fristen ermitteln



Der neue Vertrag soll nahtlos anschließen. Daraus ergibt sich, bis wann die Ermächtigung gelten muss.

Prüfen: Ist der Zeitraum für den Abschluss realistisch gewählt?

03

Preisobergrenze eindeutig definieren



Gilt die Grenze für den reinen Energiepreis oder für den Gesamtpreis mit Netzentgelten, Steuern und Umlagen? Netto oder brutto? Netzentgelte ändern sich jedes Jahr zum 1. Januar. Eine Grenze auf den Gesamtpreis kann deshalb gerissen werden, ohne dass der Versorger teurer geworden ist.

Prüfen: Steht im Beschluss, worauf sich die Grenze bezieht?

04

Grenze am Markt ausrichten



Eine zu knappe Grenze verhindert jeden Abschluss, eine zu großzügige schützt die Gemeinschaft nicht. Aktuelle Richtwerte helfen bei der Festlegung.

Prüfen: Beruht der Wert auf aktuellen Marktpreisen?

05

Laufzeit und Preismodell festlegen



Zum Beispiel Festpreis für den Energieanteil, Laufzeit zwölf bis 36 Monate, Lieferbeginn zum Ende des bisherigen Vertrags.

Prüfen: Sind Laufzeit und Preismodell als Bedingung genannt?

06

Tagesordnung richtig ankündigen



Der Beschlussgegenstand muss in der Einladung bezeichnet sein (§ 23 Abs. 2 WEG). Etwa: „Energieeinkauf Strom und Gas: Ermächtigung der Verwaltung mit Preisobergrenze“.

Prüfen: Steht der Punkt so in der Einladung?

Musterbeschluss zum Ausfüllen

Formulierungsvorschlag. Vor der Verwendung an die Gemeinschaft anpassen und im Zweifel rechtlich prüfen lassen.

Beschluss zu TOP _____: Energieeinkauf Strom und Gas

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer _____ beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die in der Anlage aufgeführten Lieferstellen der Gemeinschaft Angebote mehrerer Energieversorger zum selben Stichtag einzuholen. Sie kann dafür einen unabhängigen Energiemakler einschalten.
2. Die Verwaltung wird nach § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft einen Energieliefervertrag abzuschließen, wenn das Angebot folgende Bedingungen erfüllt:
 - a) Arbeitspreis Strom höchstens _____ ct/kWh
☐ netto ☐ brutto bezogen auf ☐ reinen Energiepreis ☐ Gesamtpreis mit Netzentgelten und Steuern
 - b) Arbeitspreis Gas höchstens _____ ct/kWh
☐ netto ☐ brutto bezogen auf ☐ reinen Energiepreis ☐ Gesamtpreis mit Netzentgelten und Steuern
 - c) Grundpreis höchstens _____ € pro Monat und Lieferstelle ☐ netto ☐ brutto
 - d) Laufzeit höchstens _____ Monate, Lieferbeginn zum _____
 - e) Festpreis für den Energieanteil über die gesamte Laufzeit ☐ ja ☐ nicht erforderlich
 - f) Abrechnung zum Stichtag 31.12. ☐ ja ☐ nicht erforderlich
3. Die Ermächtigung gilt bis zum _____. Liegt bis dahin kein Angebot innerhalb dieser Grenzen vor, legt die Verwaltung die eingeholten Angebote dem Verwaltungsbeirat vor und setzt das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung.
4. Die Verwaltung dokumentiert die eingeholten Angebote und berichtet in der nächsten Eigentümerversammlung über den Abschluss.

Anlage: Lieferstellenliste mit Zählernummer, Anschrift, Verwendung und Jahresverbrauch

Eilt es zwischen zwei Versammlungen?

Dann ist ein Umlaufbeschluss möglich. Dafür müssen grundsätzlich alle Eigentümer in Textform zustimmen (§ 23 Abs. 3 WEG). Bei großen Gemeinschaften klappt das selten, deshalb lohnt sich der Beschluss mit Preisobergrenze in der regulären Versammlung.

✓ NACH DEM BESCHLUSS

Umsetzen und dokumentieren

- 07** **Beschluss im Wortlaut protokollieren** ☐
- Die Zahlen müssen genau so in Niederschrift und Beschluss-Sammlung stehen, wie sie beschlossen wurden.
- Prüfen:** Stimmen Protokoll und Beschluss-Sammlung überein?
- 08** **Angebote zum selben Stichtag einholen** ☐
- Nur Angebote vom selben Tag sind vergleichbar, weil sich die Großhandelspreise täglich ändern.
- Prüfen:** Tragen alle Angebote dasselbe Datum?
- 09** **Innerhalb der Bindefrist annehmen** ☐
- Liegt ein Angebot innerhalb der Grenzen, kann die Verwaltung sofort unterschreiben.
- Prüfen:** Ist die Annahme vor Ablauf der Bindefrist erfolgt?
- 10** **Vergabe dokumentieren** ☐
- Vergleichstabelle, gewähltes Angebot, kurze Begründung. Das schützt die Verwaltung und beantwortet Fragen in der nächsten Versammlung.
- Prüfen:** Liegt die Dokumentation für Beirat und Versammlung bereit?

Ohne WEG: Vollmacht für Eigentümer

Gehört das Haus einer Person, einer Erbengemeinschaft oder einer GbR, braucht es keinen WEG-Beschluss. Wer den Einkauf übernimmt, etwa die Mietverwaltung, braucht dann eine schriftliche Vollmacht mit denselben Eckpunkten: Lieferstellen, Preisobergrenze mit Bezug (Energiepreis oder Gesamtpreis, netto oder brutto), längste Laufzeit und Gültigkeitsdauer der Vollmacht. Bei mehreren Eigentümern unterschreiben alle oder bevollmächtigen einen von ihnen.

BESCHLUSS GEPLANT?

Wir liefern die Richtwerte.

Vor der Versammlung geben wir Ihnen aktuelle Richtwerte für die Preisobergrenze. Steht der Beschluss, holen wir Angebote mehrerer Versorger zum selben Stichtag ein und bereiten sie so auf, dass die Verwaltung innerhalb der Bindefrist entscheiden kann.

**1****Lieferstellen senden**

Rechnungen oder eine Liste genügen.

2**Richtwerte erhalten**

Als Grundlage für die Preisobergrenze im Beschluss.

3**Angebote annehmen**

Am Stichtag verglichen, innerhalb der Grenzen sofort abschließbar.



„Ausgezeichneter Service! Als Hausverwalterin freue ich mich über die Arbeitserleichterung. Anfragen werden schnell und professionell bearbeitet, die Kommunikation ist immer sehr angenehm.“

Gianina E. · Hausverwalterin · [Weitere Kundenstimmen auf energiehelden24.nrw](#) →

Richtwerte für Ihren Beschluss anfragen

Kostenlos und unverbindlich. Am besten vier bis sechs Wochen vor der Versammlung.

0176 41914390

mkr@energiehelden24.nrw

[energiehelden24.nrw](https://www.energiehelden24.nrw)

Salmstraße 24 · 47137 Duisburg