

Der Verwaltungsbeirat

Aufgaben, Funktion, Haftung, Pflichten und Rechte

Die Wohnungseigentümer- versammlung

tagt in der Regel nur einmal jährlich. In der Zeit zwischen den Versammlungen werden wichtige Entscheidungen zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat abgestimmt. Die große Bedeutung des Verwaltungsbeirates spiegelt sich im Wohnungseigentumsgesetz kaum wieder. Der § 29 WEG, der den Verwaltungsbeirat regelt, ist relativ kurz gehalten. Die Länge des Gesetzestextes wird seiner Bedeutung in der Praxis kaum gerecht. Für Wohnungseigentümer, die sich aktiv an der Gestaltung der Wohnanlage beteiligen möchten, ist der Verwaltungsbeirat das richtige Instrumentarium.

Liebe Leserinnen und Leser,

wir alle brauchen ein Zuhause – viele haben wenig oder keine Erfahrung mit dem Immobiliengeschäft. Ob Regional oder Überregional – der bequeme und sichere Weg führt Sie zu einem qualifizierten Immobilienexperten.

Graßl Immobilien

Libourne-Allee 7
92421 Schwandorf

Telefon: 09431/610 95 16

Fax: 09431/610 95 58

Mobil: 0177 641 80 76

info@grassl-immobilien.de

www.grassl-immobilien.de

Meine Kunden profitieren bereits von meiner professionellen Dienstleistung und umfangreichen Tätigkeit rund um die Immobilie.

- Hausverwalter
- Mietservice
- Immobilienmakler
- Wertgutachter

Ihr Immobilienexperte
Stephan Graßl

www.grassl-immobilien.de

Ist ein Verwaltungsbeirat Pflicht?

Die Wohnungseigentümer können nach § 29 WEG mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat bestellen. Sie sind dazu jedoch nicht gezwungen. Dies gilt auch dann, wenn die Teilungserklärung die Bestellung eines Verwaltungsbeirates vorschreibt, aber kein Eigentümer bereit ist, dieses Amt zu übernehmen.

Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, und zwar einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Grundsätzlich sind die Vorschriften des § 29 WEG über die Bestellung des Verwaltungsbeirates und seine Zusammensetzung nicht zwingend. Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung oder in der Teilungserklärung sind möglich. Mehrheitsbeschlüsse reichen nicht aus, sind allerdings, werden sie im konkreten Einzelfall gefasst, nicht nichtig, sie werden aber im Falle der Anfechtung durch das Gericht für ungültig erklärt.

Auch von dieser Regelung kann durch eine Vereinbarung abgewichen werden. Ein Mehrheitsbeschluss reicht nicht aus. Beschließt allerdings eine Wohnungseigentümergeinschaft im konkreten Einzelfall zwei oder mehr als drei Wohnungseigentümer, darunter auch einen Nichtwohnungseigentümer, beispielsweise einen Mieter, als Verwaltungsbeiräte zu bestellen, ist ein solcher Beschluss nicht nichtig, aber anfechtbar und wird



Foto: Michael Stiller | pixelio.de

Wichtig:
Der Verwaltungsbeirat muss Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sein.

dann vom Gericht für ungültig erklärt. Ein Verwalter kann allerdings nicht als Verwaltungsbeirat gewählt werden. Das Beiratsamt ist nicht übertragbar auf Dritte.

Wahl des Verwaltungsbeirates

Für die Bestellung des Verwaltungsbeirates reicht grundsätzlich ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Man kann die Beiräte entweder im Block oder einzeln wählen. Man kann die Beiräte auch ohne Funktion wählen oder erst den Vorsitzenden, dann seinen Stellvertreter und anschließend ein weiteres Mitglied des Verwaltungsbeirates. Die Wohnungseigentümer sind hier frei. Zu empfehlen ist es aber, dass die Wohnungseigentümer einfach nur gleichbe-

rechtigte Beiräte wählen und die interne Aufgabenverteilung dem Beirat selbst überlassen. Hat man mehr Kandidaten als zu vergebende Plätze, muss man die Bestellung im Rahmen von Einzelbeschlüssen durchführen.

Vorsitzender des Verwaltungsbeirates

Dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates fallen besondere Aufgaben zu. Gemäß §24 Absatz 3 WEG kann der Beiratsvorsitzende oder sein Vertreter zu einer Eigentümerversammlung einladen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Im Absatz 6 des §24 WEG ist weiter geregelt, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung von dem Vorsitzenden der Versammlung (in der Regel dem Verwalter) und einem Wohnungseigentümer sowie – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt wurde – auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben

ist. Die Einladung zu einer Sitzung des Verwaltungsbeirates obliegt nach §29 Absatz 4 WEG ebenfalls dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates. Er beruft die Sitzungen nach Bedarf ein.

Hinsichtlich der Stimmabgabe und der sonstigen Aufgaben sind alle Verwaltungsbeiratsmitglieder gleichberechtigt.

Dauer der Bestellung/der Amtszeit

Das Gesetz enthält keine Regelungen zur Amtszeit. Die Amtszeit kann daher durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgegeben oder individuell durch Beschluss definiert werden. Ist weder eine Vereinbarung noch ein Beschluss vorhanden, so sind die Verwaltungsbeiräte auf unbestimmte Zeit bestellt.

Beendigung der Amtszeit

Das Amt als Verwaltungsbeirat endet mit dem Ablauf der Amtszeit, der Amtsniederlegung oder durch Abberufung. Die Niederlegung kann entweder auf der Eigentümerversammlung gegenüber den Miteigentümern erfolgen oder durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verwalter. Sie bedarf keiner Begründung und ist auch nicht auf einen wichtigen Grund beschränkt.

Ist die Amtszeit des Verwaltungsbeirates durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen der Bestellung zeitlich nicht begrenzt, kann der Beirat jederzeit auch ohne Begründung durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Dies gilt auch für die Abberufung einzelner Beiratsmitglieder.

Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Nach dem Gesetzestext unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Mit diesem Satz ist alles – aber auch wenig gesagt. Die Wohnungseigentümerversammlung trifft die grundsätzlichen Entscheidungen, der Verwalter ist das ausführende und handelnde Organ, der Verwaltungsbeirat das beratende und kontrollierende Organ.

Zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirates zählt, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor die Wohnungseigentümerversammlung darüber beschließt.

Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die laufende Verwaltungstätigkeit zu überwachen, es sei denn, eine diesbezügliche Regelung in der Gemeinschaftsordnung sieht das vor.

Der Verwaltungsbeirat stellt keinen Aufsichtsrat im Sinne des Aktiengesetzes dar.

Eine Überwachungsberechtigung liegt dennoch vor, das ergibt sich aus den verschiedenen Aufgaben des Verwaltungsbeirats – insbesondere den Rechnungsprüfungsverpflichtungen. Ohne eine solche Überwachungsmöglichkeit könnten die Mitglieder des Verwaltungsbeirats die ihnen obliegenden Verpflichtungen nur unzureichend erfüllen und die ihnen zustehenden Rechte nicht ausüben. Weisungsrechte gegenüber dem



Foto: Jujuly25 | Flickr.com

Der Verwaltungsbeirat besteht aus gewählten Miteigentümern und fungiert als Mittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft auch außerhalb der Eigentümerversammlung.

In der Praxis hat sich die Einrichtung eines Verwaltungsbeirates bewährt – ist aber keine Pflicht.



Der Verwaltungsbeirat ist Adressat von Wünschen, Anregungen und Beschwerden und steht dem Verwalter unterstützend, beratend und prüfend zur Seite.

Verwalter ergeben sich aus den Überwachungsrechten jedoch nicht, soweit nicht durch Vereinbarung oder Beschlüsse dahingehende Rechte zugewiesen wurden.

Der Verwaltungsbeirat hat eine mitarbeitende Funktion.

Aus dieser unterstützenden und mitarbeitenden Aufgabe des Beirats ergibt sich, dass seine Funktion auf das Verhältnis zwischen ihm, den Eigentümern und dem Verwalter beschränkt ist. Eine Vertretungsbefugnis des Beirats für die Gemeinschaft ergibt sich aus der Regelung des §29 Abs. 2 WEG nicht. Das gilt sowohl gegenüber dem Verwalter als auch gegenüber dritten Personen.

Die Unterstützung des Verwalters durch den Verwaltungsbeirat erstreckt sich auf die Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlung und die Tagesordnung, sowie auf die Mithilfe bei Ausführungen von Beschlüssen und das Durchsetzen der Hausordnung, die Hilfe bei der Durchführung von Instandsetzungs- und -haltungsarbeiten sowie Angebotseinholungen und Auswahl von Handwerkern, die Verwaltung der gemeinschaftlichen Vermögenswerte und nicht zuletzt auf die Information der Eigentümer.

In der Praxis wird der Verwaltungsbeirat meist durch mehrheitliche Beschlussfassung ermächtigt, den mit dem Ver-

walter abzuschließenden Verwaltungsvertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen. Nicht zulässig ist es dabei aber, den Beirat zu bevollmächtigen, den Verwaltungsvertrag bzw. die Einzelheiten des Vertrages „auszuhandeln“.

Eine solche Vollmachtserteilung ist grundsätzlich unwirksam, sofern nicht die Wohnungseigentümersammlung vorab zumindest über die „Eckdaten“ des Vertrages, nämlich die Vertragsdauer und die Höhe der Verwaltervergütung mit Mehrheit beschlossen hat.

Vergütung des Beirates

Da die Beiratsmitglieder ehrenamtlich tätig sind, haben sie keinen Anspruch auf Vergütung. Aus ihrem Auftragsverhältnis mit der Gemeinschaft folgt jedoch nach § 670 BGB ein Anspruch auf Aufwendersatz. Daher können die im Rahmen der Beiratstätigkeit entstandenen Aufwendungen geltend gemacht werden. Sie sind allerdings durch Vorlage der entsprechenden Belege nachzuweisen.

Die Wohnungseigentümersammlung kann jedoch auch mehrheitlich beschließen, dem Verwaltungsbeirat für seine teilweise auch zeitraubende Tätigkeit eine pauschale jährliche Vergütungen zu gewähren. Dabei werden Beträge in Höhe von 250,- Euro allgemein für zulässig erachtet.

Wie sieht es mit der Haftung des Verwaltungsbeirates aus?

Während die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder früher vereinzelt gänzlich abgelehnt wurde, besteht heute übereinstimmend die Ansicht, dass gegenüber den anderen Mitgliedern der Gemeinschaft eine Haftung bestehen kann. Eine Haftung der Beiratsmitglieder erfordert zunächst den Eintritt eines Schadens bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser ist im Einzelfall zu ermitteln.

Im Bereich der unentgeltlichen Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates gehen die Meinungen, welche Maßstäbe bei der Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt anzusetzen sind, weit auseinander.

In Deutschland

gibt es mehr als 250.000 Beiräte. Zwischen Aufwand und Engagement dieser ehrenamtlichen Aufgabe und den teilweise hohen Haftungsrisiken besteht häufig eine Diskrepanz. Verwaltungsbeiräte kommen oft überraschend an ihr Amt.

TIPP

Wünsche und Vorschläge, die einen Beschluss erfordern, sind der Hausverwaltung, vor der Jahresversammlung rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen.

Ist kein Beschluss erforderlich kann der Verwalter Wünsche und Vorschläge im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit das ganze Jahr über annehmen und ausführen.

Darüber hinaus muss die Handlung oder das Unterlassen einer Handlung des Verwaltungsbeirats ursächlich sein für den Eintritt eines Schadens der Mitglieder. Liegt dieser Zusammenhang nicht vor, scheiden Ansprüche bereits aus diesem Grund aus.

Die Auffassungen reichen von einem niedrigen Ansatz über die Anwendung der Grundsätze über die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bis zur Notwendigkeit des Einsatzes berufsspezifischer Kenntnisse des einzelnen Beiratsmitgliedes. Bisher gibt es aber in der Rechtsprechung nur sehr wenige Fälle, in denen ein Verwaltungsbeirat in die Haftung genommen wurde. Dies mag damit zusammenhängen, dass die anderen Wohnungseigentümer in der Regel froh sind, wenn andere Eigentümer diese Aufgabe übernehmen und sich engagieren.

Versicherung

Fast jedes Risiko ist versicherbar, so auch die Tätigkeit als Verwaltungsbeirat. Verschiedene Versicherungsgesellschaften

bieten spezielle Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen für Verwaltungsbeiräte an. Diese decken das Risiko ab, das sich aus den gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirates ergibt. Da der Verwaltungsbeirat aber nur beratende und kontrollierende Aufgaben hat, ist dieses Risiko relativ gering.

Ersatzzustellungsbevollmächtigter – eine Beiratsaufgabe?

In §45 Abs. 1 WEG, bestimmt das Gesetz, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist, wenn er als Gegner der Wohnungseigentümer am Verfahren beteiligt ist oder wenn aufgrund eines Streitgegenstands die Gefahr besteht, dass er die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichtet.

Falls der Verwalter als Zustellungsvertreter ausscheidet, sieht das Gesetz vor, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter bestellen, auch wenn ein



Foto: Paris Sharing | Flickr.com

Der Verwaltungsbeirat besteht aus gewählten Miteigentümern und fungiert als Mittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft auch außerhalb der Eigentümerversammlung.



Foto: Grabener Verlag

TIPP

Die Aufgaben des Hausmeisters bestehen darin, für Eigentümer und Bewohner die Betreuung der Immobilie zu übernehmen und dabei vor allem für Sauberkeit, Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen und Anlagen zu sorgen.

Neben aufsichtführenden und pflegerischen Arbeiten hat er Störungen oder Schäden zu erkennen und zu beurteilen, sie gegebenenfalls zu beheben oder den Hausverwalter darüber zu informieren, dass ein Handwerksbetrieb beauftragt werden muss.

Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Haben die Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt, kann das Gericht dieses nach §45 Abs. 3 WEG tun. Diese Aufgabe wird in der Praxis kaum ein Wohnungseigentümer übernehmen wollen.

Es stellt sich daher die Frage, ob man nicht mit der Wahl des Verwaltungsbeirates diesem gleich personengebunden die Aufgaben des Ersatzzustellungsbevollmächtigten mit überträgt, vorausgesetzt er verfügt über entsprechende Rechtskenntnisse.

Impressum
Grabener Verlag GmbH
Stresemannplatz 4 | 24103 Kiel
Fax: 0431-560 1 580,
E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, Kiel, 2016

Redaktion: Steffen Haase, v.i.S.d.P.
Fotos: Grabener Verlag, Pixelio.de: Michael Stiller, Torsten Lohse, Paul Georg Meister, H. Lunke und KFM Pixelio, Flickr.com: Paris Sharing, Jujuly25
Layout / Grafik / Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Astrid Grabener

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.