

Der Verwaltungsbeirat

Neben der Wohnungseigentümerversammlung und dem Verwalter ist der Verwaltungsbeirat das dritte Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft. Anders als bei dem Verwalter handelt sich dabei jedoch grundsätzlich um ein „freiwillig“ eingesetztes Organ.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist also nicht verpflichtet, einen Beirat zu wählen und einzusetzen, soweit dies nicht ausnahmsweise in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung zwingend vorgeschrieben ist.

Trotzdem ist die Bestellung eines Beirats sinnvoll, da durch dessen Aufgaben speziell bei mittleren und größeren Anlagen die Verwaltertätigkeit besser unterstützt, gesteuert und kontrolliert werden kann.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Personen (davon ein Vorsitzender). Sofern die Gemeinschaftsordnung keine besondere Vereinbarung beinhaltet, muss der Beirat zwingend aus Mitgliedern der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft bestehen. Sofern weniger als drei Personen oder Dritte als Verwaltungsbeirat gewählt werden, so ist der Beschluss innerhalb eines Monats anfechtbar, aber nicht nichtig.

Gesetzestext § 29 Wohnungseigentumsgesetz (Verwaltungsbeirat)

- (1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Folgende Aufgaben obliegen demnach in der Regel dem Beirat:

a) Unterstützung des Verwalters

Der Beirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung dessen Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG). Davon umfasst sind etwa die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung, speziell die Mitwirkung bei der Sammlung und Festlegung der Tagesordnungspunkte einschließlich der Beschlussthemen, sowie Empfehlungen über Notwendigkeit, Umfang und Größe von Instandsetzungsmaßnahmen. Daneben fungiert der Beirat als Vermittler zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter, aber auch die beispielsweise vom Beirat überwachte Einhaltung der Hausordnung dient der Unterstützung des Verwalters.

b) Finanzkontrolle

Der Beirat soll den **Wirtschaftsplan**, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan (**Jahresabrechnung**), **Rechnungslegungen und Kostenanschläge prüfen** und über das Ergebnis seiner Prüfung **in der Wohnungseigentümerversammlung Stellung nehmen**, bevor diese darüber beschließen (§ 29 Abs. 3 WEG). Der Schwerpunkt dieser Aufgabe des Verwaltungsbeirats bzw. Beirats liegt in der Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung.

Bei der Kontrolle der Jahresabrechnung muss der Beirat insbesondere prüfen, ob:

- Anfangs- und Endbestand zwischen aufeinander folgenden Abrechnungen übereinstimmen
- die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz übereinstimmt, die zwischen dem Bestand am Jahresanfang und am Jahresende besteht und
- die Bankkonten mit den Buchungskonten übereinstimmen.

Darüber hinaus hat der Beirat **stichprobenartig** die **sachliche Richtigkeit** von Ausgaben daraufhin zu überprüfen, ob

- Hausgeldzahlungen vollständig sind und den Eigentümern korrekt zu gebucht wurden sowie in welcher Höhe etwaige Rückstände bestehen und inwieweit die Schuldner gemahnt wurden
- gezahlte Beträge etwaigen Vorgaben, etwa eingeholten Kostenanschlägen oder Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft, entsprechen
- bei gezahlten Beträgen etwaige Skonti abgezogen wurden
- Rechnungsbelege tatsächlich das Gemeinschaftseigentum und nicht das Sondereigentum einzelner Eigentümer betreffen
- Rechnungsbeträge und Buchungen, auch hinsichtlich der richtigen Kostenart, übereinstimmen
- die liquiden Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft korrekt verwaltet wurden

Der Beirat kann seine Stellungnahme mündlich oder schriftlich abgeben. Die Stellungnahme muss spätestens in der Wohnungseigentümerversammlung erfolgen, in der über die Jahresabrechnung beschlossen wird. Liegt die Stellungnahme des Beirats bereits bei der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung vor, hat der Verwalter diese dem Einladungsschreiben beizufügen.

c) Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Fehlt ein Verwalter oder kommt ein Verwalter seiner Pflicht zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung nicht nach, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. Beirats (bei Verhinderung dessen Vertreter) die Eigentümerversammlung einberufen (§ 24 Abs. 3 WEG). Der Beirat sollte allerdings – bevor er selber eine Wohnungseigentümerversammlung einberuft – dies genau prüfen und ggf. mit einem insoweit untätigen Verwalter Rücksprache nehmen. Das hat folgenden Grund: Beschlüsse, die auf einer vom Beirat nicht rechtens einberufenen Eigentümerversammlung gefasst werden, sind innerhalb eines Monats anfechtbar.

d) Versammlungsprotokoll

Werden in einer Eigentümerversammlung Beschlüsse gefasst, ist darüber eine Niederschrift (Protokoll der Eigentümerversammlung) zu erstellen, § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG. Dieses ist neben dem Sitzungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. Beirats zu unterschreiben (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG). Fehlt diese Unterschrift (oder auch die eines Wohnungseigentümers), wird das Protokoll dadurch nicht automatisch unwirksam. Vielmehr ist das Protokoll nur dann anfechtbar, wenn die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung diese Unterschrift zwingend vorsehen.

Diese Aufgaben kann der Verwaltungsbeirat zusätzlich übernehmen:

Dem Beirat können durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung weitere Aufgaben übertragen werden. Voraussetzungen sind, dass der Beirat damit einverstanden ist und weder in die unabdingbaren Befugnisse des Verwalters noch in die der Wohnungseigentümergeinschaft eingegriffen wird.

Mögliche zusätzliche Aufgaben sind etwa:

- Vorbereitung, Abschluss und Kündigung eines Verwaltervertrags
- Laufende Überwachung des Verwalters
- Geltendmachung von Gewährleistungsrechten für das Gemeinschaftseigentum
- Abnahme von Bau- und Handwerksleistungen für das Gemeinschaftseigentum
- Entwurf einer Hausordnung

Welche Aufgaben der Verwaltungsbeirat auf keinen Fall hat:

Aufgrund des Eingriffs in die Kernkompetenzen des Verwalters oder der Wohnungseigentümerversammlung ist der Beirat beispielsweise zu Folgendem nicht berechtigt:

- Bestellung und Abberufung des Verwalters
- Entlastung des Verwalters
- Entscheidung über Instandhaltungsmaßnahmen
- Vergabe von Sanierungsarbeiten
- Genehmigung der Jahresabrechnung

Verwaltungsbeirat: So sieht es mit Vergütung und Haftung aus

Regelmäßig arbeitet der Beirat ehrenamtlich, wobei ihm häufig – gegen Vorlage der Belege – seine Aufwendungen erstattet werden (etwa Papier, Porto, Fahrtkosten usw.) oder seltener eine Pauschale für diese Unkosten erhält. Zwingend ist das aber nicht: Es kann auch der Zeit- und Arbeitsaufwand des Beirats vergütet werden, eine gesetzliche Regelung hierzu existiert nicht.

Selbst wenn der Beirat ehrenamtlich arbeiten sollte, ist er jedoch gegen Schadensersatzansprüche nicht geschützt. Haftungsfälle sind etwa die Überwachung oder die Abnahme von Bau- und Handwerksleistungen für das Gemeinschaftseigentum. Auch wenn in der Praxis der Beirat äußerst selten in Regress genommen wird, sollte **Vorsorge** getroffen werden. Denn der Beirat haftet unter Umständen auch gesamtschuldnerisch, es muss also in diesem Fall jedes Beiratsmitglied auch für die Fehler des anderen einstehen. Die Haftung kann reduziert bzw. ausgeschlossen werden durch:

- einen vorsorglichen (nicht erst nach Eintritt des Schadens beschlossenen) **Haftungsausschluss** für leichte Fahrlässigkeit des einzelnen Beiratsmitglieds oder des amtierenden Beirats in Form eines Mehrheitsbeschlusses oder generell für alle jetzigen und künftigen Beiratsmitglieder in Form einer Vereinbarung, in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung
- Abschluss einer **Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung**, deren Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind
- Jährliche **Entlastung** des Beirats durch die Wohnungseigentümerversammlung

Compass Immobilien GmbH
Gesmolder Straße 14
49084 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com

