

Der Verwaltungsbeirat
Update 12/2020 - Reform

Neben der Wohnungseigentümersammlung 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 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 Verwaltungstätigkeit besser unterstützt, gesteuert und kontrolliert werden kann.

Der Verwaltungsbeirat besteht üblicherweise aus drei Personen (davon ein Vorsitzender). Der Beirat muss zwingend aus Mitgliedern der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft bestehen (früher dadurch allenfalls anfechtbar). Der Verwaltungsbeirat ist von der Eigentümeranzahl nicht eingegrenzt (früher mindestens drei) Personen.

Gesetzestext § 29 Wohnungseigentumsgesetz (Verwaltungsbeirat)
nach Reform ab 01.12.2020

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Folgende Aufgaben obliegen demnach in der Regel dem Beirat:

a) Unterstützung des Verwalters

Der Beirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung dessen Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG). Davon umfasst sind etwa die Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlung, 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 Wohnungseigentümersammlung Stellung nehmen**, bevor diese darüber beschließen (§ 29 Abs. 2 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 Wohnungseigentümersversammlung erfolgen, in der über die Jahresabrechnung beschlossen wird. Liegt die Stellungnahme des Beirats bereits bei der Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung vor, hat der Verwalter diese dem Einladungsschreiben beizufügen.

Nachdem es jedoch im Wortlaut lediglich „soll“ heißt, ergibt sich zwangsläufig kein Muss daraus, so dass ein Beschluss über die Abrechnung auch ohne die Stellungnahme möglich ist.

c) Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung

Fehlt ein Verwalter oder kommt ein Verwalter seiner Pflicht zur Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung nicht nach, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. Beirats (bei Verhinderung dessen Vertreter) die Eigentümersammlung einberufen (§ 24 Abs. 3 WEG). Der Beirat sollte allerdings – bevor er selber eine Wohnungseigentümersammlung 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 Eigentümersammlung gefasst werden, sind innerhalb eines Monats anfechtbar.

d) Versammlungsprotokoll

Werden in einer Eigentümersammlung Beschlüsse gefasst, ist darüber eine Niederschrift (Protokoll der Eigentümersammlung) zu erstellen, § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG. Dieses ist neben dem Versammlungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. Vertreter 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 Wohnungseigentümersammlung 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 Wohnungseigentümersversammlung 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 ist nach der Neuregelung inzwischen reduziert (**sofern unentgeltlich tätig**) auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und kann weiter reduziert bzw. ausgeschlossen werden durch:

- Abschluss einer **Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung**, deren Kosten von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind
- Jährliche **Entlastung** des Beirats durch die Wohnungseigentümersversammlung

Compass Immobilien GmbH
Hauswörmannsweg 92
49080 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com

