

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Was macht der Verwaltungsbeirat?

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft ist neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter das dritte Organ, dem das Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überträgt. So soll der Beirat Vermittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern sein. Er ist aber nicht Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter oder gegenüber Dritten. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist frei, einen Beirat zu bestellen.

Die Wohnungseigentümer können also mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen, soweit es keine abweichende Vereinbarung in der Teilungserklärung gibt. Unabhängig vom Wahlmodus ist mit der Wahl von drei Wohnungseigentümern zu Mitgliedern des Beirates der Verwaltungsbeirat als Verwaltungsorgan rechtswirksam bestellt. Da es keine gesetzliche Regelung für die Dauer des Bestellungszeitraumes gibt, sollte der Bestellungsbeschluss grundsätzlich eine Regelung über die Amtsdauer des Verwaltungsbeirates enthalten. Ist eine befristete Bestellung nicht ausgesprochen worden, kann die Abberufung jederzeit mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung erfolgen. Dies gilt für den gesamten Beirat, aber auch für einzelne Mitglieder des Verwaltungsbeirates. Dabei bedarf die Abberufung keiner Begründung.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates. Danach hat der Beirat dann die Wohnungseigentümersammlung einzuberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen. Der Beirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Wichtig ist insbesondere, dass der Beirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, die Rechnungslegungen und die Kostenvorschläge vor Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümersammlung prüft. Schließlich wird die Niederschrift über

die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vonseiten des Beirates unterzeichnet.

Damit der Beirat seine Aufgaben erfüllen kann, hat dieser ein umfangreiches Prüfungsrecht, aber auch eine Prüfungspflicht mit der jederzeitigen Befugnis und dem Recht, vom Verwalter Auskunft über die laufende Verwaltungstätigkeit sowie Einsicht und Prüfung der Unterlagen, insbesondere der Abrechnungsunterlagen, zu verlangen. Dabei kann die zur Jahresabrechnung abzugebende Stellungnahme mündlich oder auch schriftlich, und zwar auch noch in der Wohnungseigentümersammlung abgegeben werden, sofern eine vorherige Abgabe nicht ausdrücklich vereinbart ist. Mit der Stellungnahme des Verwaltungsbeirates zur Jahresabrechnung sollte, wenn Beanstandungen nicht feststellbar waren und die Genehmigung empfohlen wird, auch der Antrag auf Entlastung des Verwaltungsbeirates gestellt werden. Die Entlastung des Verwaltungsbeirates entspricht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung. Diese ist jedoch dann nicht zu erteilen, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Beirat bestehen oder geltend gemacht werden können.

Die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirates über den gesetzlich vorgesehenen Rahmen hinaus können durch Vereinbarung oder durch Beschluss erweitert oder ergänzt werden. Der Verwaltungsbeirat ist aufgrund des bestehenden Rechtsverhältnisses nur den Wohnungseigentümern in ihrer Gesamtheit in der Wohnungseigentümersammlung auskunftspflichtig. Dies insbesondere für diejenigen Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen haben. Der Geschäftsbesorgungsvertrag des Verwaltungsbeirates ist unentgeltlich, allerdings können die Beiräte von der Eigentümergemeinschaft den Ersatz notwendiger Aufwendungen verlangen. Soll der Aufwendungsersatz angemessen pauschaliert erstattet werden, ist hierfür ein Beschluss notwendig. Dies gilt auch, wenn über den angemessenen pauschalierten Aufwendungsersatz hinaus eine Vergütung bezahlt werden soll. Durch Beschluss der Eigentümersammlung kann die Haftung der unentgeltlich tätigen Verwaltungsbeiräte auf Vorsatz



und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Allerdings sollte dieser Beschluss nicht allgemeingültig, sondern für die konkrete Beiratswahl gefasst werden. Nicht nur für den Verwalter, sondern auch für den Verwaltungsbeirat gibt es eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Diese sollte nach Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen werden.

**Nikolaus Jung
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org

IMMOTICKER

Online trifft offline

Was zeichnet Service in der heutigen Zeit aus? Wonach suchen Kunden? Diesen Fragen ging die DI Deutschland.Immobiliens AG nach und erweitert ihr Online-Leistungsspektrum zukünftig um eine feste Anlauf- und Beratungsstelle. So eröffnet der Experte für Anlage-Immobilien am 18. Januar den ersten Deutschland.Immobiliens Store im Herzen Frankfurts. Ergänzend zum bestehenden und etablierten Online-Service werden hier Angebote in einem die Sinne ansprechenden Ambiente erlebbar. Aktuelle Veranstaltungen und weitere Informationen finden sich unter: www.deutschland.immobilien.