

## WELCHE AUFGABEN HAT DER VERWALTUNGSBEIRAT?

Top Banträge & Mahlen April 2011

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft ist neben den Eigentümern und dem Verwalter das dritte Organ, dem das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überträgt. So soll der Beirat Vermittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern sein. Die Eigentümergemeinschaft ist frei, einen Beirat zu bestellen.

Die Wohnungseigentümer können 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 eine Regelung über die Amtsdauer des Verwaltungsbeirates enthalten. Ist eine befristete Bestellung nicht ausgesprochen worden, kann die Abberufung jederzeit mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung (WEV) erfolgen. Dies gilt für den gesamten Beirat, aber auch für einzelne Mitglieder. Die Abberufung bedarf keiner Begründung.

### Beirat unterstützt den Verwalter

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren als Beisitzern. Das WEG regelt die Aufgaben des Verwaltungsbeirates. Danach hat der Beirat dann die WEV 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 WEV prüft. Schließlich wird die Niederschrift über die Beschlüsse der WEV von Seiten des Beirates unterzeichnet.

Damit der Beirat seine Aufgaben erfüllen kann, hat er ein umfangreiches Prüfungsrecht, aber auch eine Prü-

fungspflicht mit der jederzeitigen Befugnis und dem Recht, vom Verwalter Auskunft über die laufende Verwaltungstätigkeit sowie Einsicht und Prüfung der Unterlagen zu verlangen. Dabei kann die zur Jahresabrechnung abzugebende Stellungnahme mündlich oder auch schriftlich, und auch in der WEV abgegeben werden, sofern eine vorherige Abgabe nicht ausdrücklich vereinbart ist. Mit der Stellungnahme des Verwaltungsbeirates zur Jahresabrechnung sollte, wenn die Genehmigung empfohlen wird, auch der Antrag auf Entlastung des Verwaltungsbeirates gestellt werden. Die Entlastung des Verwaltungsbeirates entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Diese ist nicht zu erteilen, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Beirat geltend gemacht werden können.

### Haftpflichtversicherung sinnvoll

Die Rechte und Pflichten des Beirates können durch Vereinbarung oder durch Beschluss erweitert werden. Der Geschäftsbesorgungsvertrag des Verwaltungsbeirates ist unentgeltlich, allerdings können die Beiräte von der Eigentümergemeinschaft den Ersatz notwendiger Aufwendungen verlangen. Durch Beschluss der Eigentümerversammlung 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 – auf Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft – eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.

Rechtsanwalt  
Nikolaus Jung  
Fachanwalt  
für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



**Haus & Grund\***  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main