

Welche Aufgaben hat 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 Wohnungseigentümerversammlung erfolgen. Dies gilt für den gesamten Beirat, aber auch für einzelne Mitglieder des Verwaltungsbeirates. Dabei bedarf die Abberufung keiner Begründung.

Beirat unterstützt den Verwalter

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates. Danach hat der Beirat dann die Wohnungseigentümerversammlung 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 Kostenvoranschläge vor Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung prüft. Schließlich wird die Niederschrift über die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung von den Mitgliedern des Beirates unterzeichnet.

Umfängliches Prüfungsrecht

Damit der Beirat seine Aufgaben erfüllen kann, hat dieser ein umfängliches 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 Wohnungseigentümerversammlung 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.

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung sinnvoll

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 Wohnungseigentümerversammlung auskunftspflichtig. Dies insbesondere für diejenigen Angelegenheiten, über die die Wahl-



Rechtsanwalt Nikolaus Jung

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

beschließen haben. Der Geschäftsbesorgungsvertrag des Verwaltungsbeirates ist unentgeltlich, allerdings können die Beiräte von der Eigentümergeinschaft 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 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 eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Diese sollte nach Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft abgeschlossen werden.

Haus & Grund Frankfurt am Main

Wir sind für Sie da – und setzen uns als Eigentümerschutzgemeinschaft engagiert für Ihr privates Eigentum ein: persönlich, vertraulich und kompetent.

Mit unseren Rechts- und Fachanwälten kümmern wir uns um Ihre ganz persönlichen Rechtsfragen rund um Ihre Immobilie. Seit 1883 vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. die Anliegen von mehr als 10.000 Mitgliedern und nimmt über gezielte Interessenvertretung auch Einfluss auf politische Diskussionen und Entscheidungen.

Sie können sich auf eine starke Gemeinschaft verlassen.

Kontaktieren Sie uns und erfahren Sie mehr.

Wir freuen uns auf Sie!

Kennen Sie schon unseren Newsletter?

Jetzt abonnieren unter www.haus-grund.org



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Frankfurt am Main

Tel.: 069/959291-0