

# Hausmann Infobrief



Immobilieninformationen für unsere Kunden



www.hausmann-makler.de

Hausmann Immobilien · Hamburg · Norderstedt · Wiesbaden · Dresden · Tel.: (040) 529 40 80 · Fax: (040) 529 32 76 · info@hausmann-hausverwaltung.de

Spezialthema

## Der Verwaltungs- beirat



### Liebe Leserinnen und Leser,

Diese Information gibt Ihnen wichtige Hinweise, wie Sie sich im Rahmen einer ehrenamtlichen Tätigkeit aktiv für die Belange Ihrer Eigentümergemeinschaft einsetzen und so Ihr Wohnumfeld mitgestalten können.

Weitere Auskünfte erhalten Sie auch auf unseren Internetseiten:

[www.hausmann-hausverwaltung.de](http://www.hausmann-hausverwaltung.de)  
[www.hausmann-mainz.de](http://www.hausmann-mainz.de)  
[www.hausmann-objektbetreuung.de](http://www.hausmann-objektbetreuung.de)

Ihr  
Hausmann-Immobilien-Team

**Der Verwaltungsbeirat ist für die Wohnungseigentümer von größter Bedeutung, weil er das Bindeglied zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümern ist.**

Die Wohnungseigentümerversammlung tagt in der Regel nur einmal jährlich. In der Zeit zwischen den Versammlungen werden wichtige Entscheidungen zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat abgestimmt. Die große Bedeutung des Verwaltungsbeirates spiegelt sich im Wohnungseigentumsgesetz kaum wieder. Der § 29 WEG, der den Verwaltungsbeirat regelt, ist relativ kurz gehalten. Die Länge des Gesetzestextes wird seiner Bedeutung in der Praxis kaum gerecht. Für Wohnungseigentümer, die sich aktiv an der Gestaltung der Wohnanlage beteiligen möchten, ist der Verwaltungsbeirat das richtige Instrumentarium.

### Ist ein Verwaltungsbeirat Pflicht?

Das Wohnungseigentumsgesetz sagt hierzu, dass die Eigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen können.

Der Verwaltungsbeirat ist nach dem Gesetz zwar nicht verpflichtend vorgeschrieben. Aber Vorsicht: Häufig enthalten die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung Klauseln, die einen Verwaltungsbeirat zwingend vorsehen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können sich die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, ob sie einen Verwaltungsbeirat bestellen wollen. Daraus können folgende Situationen entstehen: Ein solcher Beschluss wird nicht gefasst oder er wird gefasst, aber es finden sich keine Kandidaten.

### Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Hier ist das Gesetz starr. Es gibt diese Größe für den Verwaltungsbeirat vor, unabhängig von der Größe der Wohnanlage. Diese Vorschrift kann aber durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, z. B. in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung abgedungen werden. So kann eine abweichende Zahl oder eine definierte Mindestzahl (z. B. der Verwaltungsbeirat besteht aus mindestens zwei Wohnungseigentümern) vereinbart werden. Grundsätzlich sind solche Vereinbarungen zu empfehlen, da sie den Wohnungseigentümern Gestaltungsspielräume geben.

Wichtig: Der Verwaltungsbeirat muss Wohnungseigentümer sein.

Der Verwaltungsbeirat muss als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Ein Nießbrauchrecht reicht nicht aus, auch können Ehepartner nur dann Verwaltungsbeirat werden, wenn sie selbst Eigentümer sind. Werden Nichteigentümer gewählt, so sind gefasste Beschlüsse anfechtbar und würden im Fall der Anfechtung aufgehoben.



Der Verwaltungsbeirat arbeitet Hand in Hand mit dem Verwalter und nimmt im Interesse der Eigentümer eine beratende Funktion wahr.

Aufgaben des Verwaltungsbeirates: unterstützen und empfehlen, aber nicht entscheiden.



### Wahl des Verwaltungsbeirates



Über die Wahl des Verwaltungsbeirates findet man im Gesetz keine besonderen Bestimmungen. Grundsätzlich ist auch hier nur ein einfacher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erforderlich. Man kann die Beiräte entweder im Block oder einzeln wählen. Man kann die Beiräte auch ohne Funktion wählen oder erst den Vorsitzenden, dann seinen Stellvertreter und anschließend ein weiteres Mitglied des Verwaltungsbeirates. Die Wohnungseigentümer sind hier frei. Zu empfehlen ist es aber, dass die Wohnungseigentümer einfach nur gleichberechtigte Beiräte wählen und die interne Aufgabenverteilung dem Beirat selbst überlassen. Hat man mehr Kandidaten als zu vergebende Plätze, muss man die Bestellung im Rahmen von Einzelbeschlüssen durchführen.

### Vorsitzender des Verwaltungsbeirates

Dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates fallen besondere Aufgaben zu. Gemäß § 24 Absatz 3 WEG kann der Beiratsvorsitzende oder sein Vertreter zu einer Eigentümerversammlung einladen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Im Absatz 6 des § 24 WEG ist weiter geregelt, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung von dem Vorsitzenden der Versammlung (in der Regel dem Verwalter) und einem Wohnungseigentümer sowie – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt wurde – auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben ist. Die Einladung zu einer Sitzung des Verwaltungsbeirates obliegt nach § 29 Absatz 4 WEG ebenfalls dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates. Er beruft die Sitzungen nach Bedarf ein.

Hinsichtlich der Stimmabgabe und der sonstigen Aufgaben sind alle Verwaltungsbeiratsmitglieder gleichberechtigt.

### Dauer der Bestellung / Amtszeit

Das Gesetz enthält keine Regelungen zur Amtszeit. Die Amtszeit kann daher durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung vorgegeben oder individuell durch Beschluss definiert werden. Ist weder eine Vereinbarung noch ein Beschluss vorhanden, so sind die Verwaltungsbeiräte auf unbestimmte Zeit bestellt.

### Beendigung der Amtszeit

Das Amt endet entweder mit Ablauf der Amtszeit oder durch Amtsniederlegung des Verwaltungsbeirates. Die Niederlegung kann entweder auf der Eigentümerversammlung gegenüber den Miteigentümern erfolgen oder außerhalb der Eigentümerversammlung gegenüber dem Verwalter. Sie bedarf keiner Begründung und ist auch nicht auf einen wichtigen Grund beschränkt.

### Aufgaben des Verwaltungsbeirates



Nach dem Gesetzestext unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Mit diesem Satz ist alles – aber auch wenig gesagt.

Die Wohnungseigentümerversammlung trifft die grundsätzlichen Entscheidungen, der Verwalter ist das ausführende und handelnde Organ, der Verwaltungsbeirat das beratende und kontrollierende Organ.

Zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirates zählt, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor die Wohnungseigentümerversammlung darüber beschließt.

Unstreitig ist, dass es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist, die laufende Verwaltungstätigkeit zu überwachen, wenn eine diesbezüg-

liche Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht vorliegt. Der Verwaltungsbeirat stellt nämlich keinen Aufsichtsrat im Sinne des Aktiengesetzes dar. Eine Überwachungs-berechtigung liegt dennoch vor, das ergibt



sich aus den verschiedenen Aufgaben des Verwaltungsbeirats – insbesondere den Rechnungsprüfungsverpflichtungen. Ohne eine solche Überwachungsmöglichkeit könnten die Mitglieder des Verwaltungsbeirats die ihnen obliegenden Verpflichtungen nur unzureichend erfüllen und die ihnen zustehenden Rechte nicht ausüben. Weisungsrechte gegenüber dem Verwalter ergeben sich aus den Überwachungsrechten jedoch nicht, soweit nicht durch Vereinbarung oder Beschlüsse dahingehende Rechte zugewiesen wurden.

Der Verwaltungsbeirat hat eine mitarbeitende Funktion.

Aus dieser unterstützenden und mitarbeitenden Aufgabe des Beirats ergibt sich, dass seine Funktion auf das Verhältnis zwischen ihm, den Eigentümern und dem Verwalter beschränkt ist. Eine Vertretungsbefugnis des Beirats für die Gemeinschaft ergibt sich aus der Regelung des § 29 Abs. 2 WEG nicht. Das gilt sowohl gegenüber dem Verwalter als auch gegenüber dritten Personen.

Unstreitig ist heute, dass sich die Unterstützung des Verwalters durch den Verwaltungsbeirat auf die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung und die Tagesordnung erstreckt, sowie auf die Mithilfe bei Ausführungen von Beschlüssen und das Durchsetzen der Hausordnung, die Hilfe bei der Durchführung von Instandsetzungs- und -haltungsarbeiten sowie Angebotseinholungen und Auswahl von Handwerkern, die Verwaltung der gemeinschaftlichen Vermögenswerte und nicht zuletzt auf die Information der Eigentümer.

### Aufgaben rund um die Eigentümerversammlung

Fehlt ein Verwalter oder weigert dieser sich pflichtwidrig die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann nach § 24 Absatz 3 WEG die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden. Neben diesem Recht besteht auch eine kleine Pflicht. Über die in jeder Versammlung gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll zu erstellen. Das Protokoll ist von dem Vorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Der Verwaltungsbeirat hat einige interessante Aufgaben im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft. Doch wie wird er entlohnt?

Das Amt des Verwaltungsbeirates ist ein Ehrenamt.

Der Faktor Zeit wird bei ehrenamtlichen Arbeiten bekanntlich nicht vergütet. Der Verwaltungsbeirat hat aber nach dem Auftragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches einen Anspruch auf Auslagenerstattung. Die Eigentümergeinschaft muss Belege, sprich: Kosten auf Nachweis, erstatten. Dies setzt aber voraus, dass der Verwaltungsbeirat Belege sammelt. Die Wohnungseigentümer können auch beschließen, dass der Verwaltungsbeirat einen angemessenen pauschalen Auslagenersatz erhält. In diesem Fall muss der Beirat keine Belege sammeln. Er erhält den beschlossenen Betrag überwiesen und hat darüber hinaus keinen Anspruch auf Kostenerstattung.



### Haftung des Verwaltungsbeirates

Während die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder früher vereinzelt gänzlich abgelehnt wurde, besteht heute übereinstimmend die Ansicht, dass gegenüber den



Der Verwaltungsbeirat erhält für seine Arbeit zwar keinen Lohn – er kann jedoch für den Aufwand entschädigt werden.

Verwaltungsbeirat einer Eigentümergemeinschaft kann jedes Mitglied der Gemeinschaft werden.

Die Wohnungseigentümer können einen Verwaltungsbeirat wählen, und zwar durch Mehrheitsbeschluss. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet.

Der Beirat soll aus drei Wohnungseigentümern bestehen.



anderen Mitgliedern der Gemeinschaft eine Haftung bestehen kann. Eine Haftung der Beiratsmitglieder erfordert zunächst den Eintritt eines Schadens bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser ist im Einzelfall zu ermitteln. Darüber hinaus muss die Handlung oder das Unterlassen der Mitglieder kausal des Verwaltungsbeirats für den Eintritt des Schadens sein. Liegt dieser Zusammenhang nicht vor, scheiden Ansprüche bereits aus diesem Grund aus.

Im Bereich der unentgeltlichen Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats gehen die Meinungen, welche Maßstäbe bei der Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt anzusetzen sind, weit auseinander. Die Auffassungen reichen von einem niedrigen Ansatz über die Anwendung der Grundsätze über die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bis zur Notwendigkeit des Einsatzes berufsspezifischer Kenntnisse des einzelnen Beiratsmitgliedes. Bislang gibt es aber in der Rechtsprechung nur sehr wenige Fälle, in denen ein Verwaltungsbeirat in die Haftung genommen wurde. Dies mag damit zusammenhängen, dass die anderen Wohnungseigentümer in der Regel froh sind, wenn andere Eigentümer diese Aufgabe übernehmen und sich engagieren.

### Versicherung

Fast jedes Risiko ist versicherbar, so auch die Tätigkeit als Verwaltungsbeirat. Verschiedene Versicherungsgesellschaften bieten spezielle Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen für Verwaltungsbeiräte an. Diese decken das Risiko ab, das sich aus den gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirates ergibt. Da der Verwaltungsbeirat aber nur beratende und kontrollierende Aufgaben hat, ist dieses Risiko relativ gering. Neben dem Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat ist es empfehlenswert, den Verwaltungsbeirat mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit von der Haftung zu befreien. Dieser Beschluss ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Mehrheit zu fassen; wobei die Mitglieder des Verwaltungsbeirates namentlich aufzuführen sind.



### Ersatzzustellungsbevollmächtigter – eine neue Beiratsaufgabe?

In der Neufassung des § 45 Abs. 1 WEG n. F., bestimmt das Gesetz nun, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist, wenn er als Gegner der Wohnungseigentümer am Verfahren beteiligt ist oder wenn aufgrund eines Streitgegenstands die Gefahr besteht, dass er die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichtet. Falls der Verwalter als Zustellungsvertreter ungeeignet ist, sieht das Gesetz vor, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. Haben die Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt, kann das Gericht dieses nach § 45 Abs. 3 WEG tun. Diese Aufgabe wird in der Praxis kaum ein Wohnungseigentümer übernehmen wollen. Es stellt sich daher die Frage, ob man nicht mit der Wahl des Verwaltungsbeirates diesem gleich personengebunden die Aufgaben des Ersatzzustellungsbevollmächtigten mit überträgt.

#### Literatur-TIPP

Der Verwaltungsbeirat  
in der Praxis

Ein Ratgeber für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte und Verwalter: Aufgaben, Funktion, Haftung, Pflichten und Rechte des Verwaltungsbeirates im Überblick

Das Buch ist über den Buchhandel oder direkt beim Grabener Verlag GmbH, Kiel, zu beziehen.  
ISBN: 978-3-925573-378  
Autor: Steffen Haase | 4. Auflage  
2009 | ca. 152 Seiten | 22 x 15,5 cm  
Broschur | Preis: 24,20 Euro [D] |  
2 Euro Versandkosten

#### Impressum

Grabener Verlag GmbH  
Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax: 0431-560 1580,  
E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, Kiel, 2009  
Redaktion: Steffen Haase, v.i.S.d.P.  
Foto: Grabener Verlag, Bernd Sterzl  
Pixelio, Michael Stiller Pixelio,  
Thomas Max Müller Pixelio  
Layout / Grafik / Satz:  
Petra Matzen, Grabener Verlag  
Abschlussredaktion:  
Astrid Grabener  
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.