

Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

6. Auflage

Herausgeber: Thorsten Hausmann, Autoren: Frauke Reinholdt, Tobias Hübner



Immobilien Eigentümer und Hausverwaltung



© Jeannette Dietl – stock.adobe.com

Verwaltung von Wohnungseigentum – Wir für Sie!

Als mittelständisches Familienunternehmen verstehen wir uns seit 1954 als Spezialist für die wirtschaftliche Betreuung und Werterhaltung Ihrer Immobilie.

Wenn Sie heute einen Verwalter suchen, dann erwarten Sie neben Kompetenz eine qualifizierte Leistung und Ihre Interessenvertretung als Eigentümer durch den von Ihnen eingesetzten Verwalter – so als wäre er Ihr persönlicher Treuhänder!

Die Betreuung bei der Hausmann Hausverwaltung ist individuell und persönlich. Jeder Eigentümer hat seinen Ansprechpartner. Alle Objektverwalter sind ausgebildete Immobilienkaufleute und/oder Fachwirte der Immobilienwirtschaft oder Betriebswirte.

Zum Team gehören für die Wohnungswirtschaft ausgebildete und erfahrene WEG- und Mietbuchhalter. Für die Eigentümer werden klar verständliche und transparente Abrechnungen erstellt.

Wir möchten, dass sich die Menschen in den von uns verwalteten Immobilien wohlfühlen!

Herausgeber:
Thorsten Hausmann

Autoren:
Frauke Reinholdt
Tobias Hübner

Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

Neben der WEG-Verwaltung bieten wir an:

Verwaltung Ihrer Wohnung – Sondereigentumsverwaltung

Als Eigentümer übertragen Sie uns die Verwaltung Ihrer vermieteten Wohnung, mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten. Wir sind Ihr Interessensvertreter gegenüber dem Mieter.

Im Rahmen einer Sondereigentumsverwaltung bieten wir Ihnen unser Dienstleistungspaket an. Dazu gehört bspw.:

- Korrespondenz zwischen Eigentümer, Mieter und Dienstleistern
- Betreuung der Mieter rund um das Mietverhältnis
- Einholung von Angeboten
- Beauftragung von Handwerkern, Kontrolle und Abnahme
- Rechnungsprüfung
- Betreuung/Überwachung Mietinkasso
- Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Erstellung Einnahmen/Ausgaben-Übersicht für den Eigentümer
- Mietanpassung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten

Vermieter-Sorglospaket

Für ausgesuchte Immobilien in Teilen der Metropolregion Hamburg übernehmen wir für Sie als Vermieter das volle wirtschaftliche Risiko bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen auf Anfrage.

Verwaltung Ihres Zinshauses – Mietverwaltung

Als Eigentümer übertragen Sie uns die Verwaltung Ihres Zinshauses, mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten. Wir sind Ihr Interessensvertreter gegenüber dem Mieter.

Sie möchten mehr Informationen oder haben Fragen?

Sie wünschen ein detailliertes Angebot?

Sprechen Sie mich gerne an!

Wichtige Entscheidungen treffen wir gemeinsam!

Tel.: (040) 529 600 48

Ihre Tanja Hausmann



Inhalt

Gesetzliche Grundlage	6
Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat?	7
Wie entsteht ein Verwaltungsbeirat?	8
Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	9
Die Wahl des Verwaltungsbeirates	10
Die Dauer der Bestellung	11
Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat?	12
Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus?	13
Einberufung und Beschlussfassung innerhalb des Verwaltungsbeirates	18
Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirates?	19
Was ist, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht?	20
Fazit	23
Die Autoren	24

Einleitung

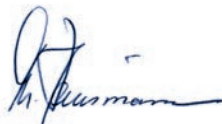
Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist am 01.12.2020 in Kraft getreten und bringt sehr viele erklärungsbedürftige Neuerungen mit sich.

Die letzte WEG-Reform wurde im Juli 2007 verabschiedet. Mehr als 12 Jahre nach dieser Reform sollen nun bekannte Schwachstellen des Gesetzes beseitigt und die WEG-Verwaltung effizienter und transparenter werden.

Die Neuauflage dieser Broschüre soll sowohl Eigentümern und Verwaltungsbeiräten als Hilfestellung und Leitfaden in Bezug auf die Möglichkeiten, Voraussetzungen und Erfordernisse für eine Bestellung eines Verwaltungsbeirates dienen, und zudem einen praxisorientierten Überblick über dessen Aufgaben und Pflichten geben.

Für Anregungen und Kritik sind wir dankbar.

Hamburg, im April 2022



Thorsten Hausmann
Herausgeber

 **Hausmann**[®]
Immobilien Beratung

Gesetzliche Grundlage

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter auch dem **Verwaltungsbeirat**. Der Verwaltungsbeirat ist damit das dritte Organ der Selbstverwaltung durch die Eigentümer.

Leider enthält das Gesetz bezüglich des Verwaltungsbeirates nur einen einzigen Paragraphen, und zwar § 29 WEG. Dieser lautet:

§ 29 Verwaltungsbeirat

(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.

Aus der vorstehenden Regelung kann man erkennen, dass nicht jede Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat hat bzw. haben muss.

Zum einen ist es möglich, dass die Teilungserklärung bereits festschreibt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwaltungsbeirat hat. Dies ist rechtlich ohne weiteres zulässig. Ist eine solche Regelung in der Teilungserklärung enthalten, darf die Eigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat nicht wählen.

Aber auch wenn ein solcher Ausschluss in der Teilungserklärung nicht enthalten ist, haben viele Wohnungseigentümergeinschaften keinen Beirat. Dies ergibt sich aus § 29 Abs. 1 WEG, wonach die Wohnungseigentümer einen Beirat bestellen können, aber eben nicht müssen. Wird also mehrheitlich in einer Eigentümerversammlung die Bestellung eines Verwaltungsbeirates abgelehnt oder ein solcher Antrag gar nicht gestellt, hat die Gemeinschaft keinen Verwaltungsbeirat.

Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat?

Obwohl das Gesetz den Verwaltungsbeirat eher stiefmütterlich behandelt, ist ein Beirat nützlich und übt eine wichtige Funktion aus.

Der Beirat ist ein **Vermittler zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft**. Die Rechtsprechung bezeichnet den Beirat als Organ. Er ist jedoch grundsätzlich **kein Vertreter** der Wohnungseigentümergeinschaft sondern Überwachungs- und Unterstützungsorgan. Insbesondere sichert der Beirat die Beteiligung der Wohnungseigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung, indem er Wünsche, Anregungen und Beschwerden entgegennimmt. Er fungiert als Ansprechpartner in den Fällen des Konfliktes mit dem Verwalter.

Darüber hinaus können dem Verwaltungsbeirat bereits in der Teilungserklärung wesentlich mehr und wichtigere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden als im Gesetz vorgesehen.

Ein starker Beirat kann dadurch erheblich zur Befriedung der Eigentümergemeinschaft beitragen. Gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften empfiehlt es sich daher aufgrund dieser Stellung, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Wie entsteht ein Verwaltungsbeirat?

Die Bestellung des Beirates ist in § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG wie folgt geregelt:

„Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.“

Die Eigentümerversammlung bestellt also grundsätzlich den Verwaltungsbeirat, sofern die Errichtung eines Verwaltungsbeirates nach der Teilungserklärung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus kann ein Gericht auf Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers in Ausnahmefällen ein Verwaltungsbeirat „einsetzen“.

In jedem Fall lohnt daher ein Blick in die Teilungserklärung. Die Teilungserklärung kann nämlich nicht nur einen vollständigen Ausschluss eines Verwaltungsbeirates enthalten, sondern auch Sonderregelungen wie z. B., dass die Wahl einstimmig oder allstimmig erfolgen muss. Die Teilungserklärung kann auch Sonderregelungen zur Zusammensetzung des Beirates enthalten (z. B., dass bei Mehrhausanlagen der Verwaltungsbeirat paritätisch besetzt sein muss – z. B. aus je einem Eigentümer eines Hauses).

Ist für das Objekt die Wahl eines Verwaltungsbeirates in der Teilungserklärung ausgeschlossen oder kommt eine solche Wahl nicht zu Stande, ist es den Eigentümern selbstverständlich unbenommen einzelne Aufgaben, die sonst der Verwaltungsbeirat übernehmen würde (z. B. Rechnungsprüfung), an einzelne Eigentümer zu übertragen, oder einen „Sonderausschuss“ einzusetzen.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

Nach dem Gesetz besteht der Verwaltungsbeirat aus einem oder mehreren Wohnungseigentümern. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

Von dieser Anzahl kann durch eine Regelung in der Teilungserklärung abgewichen werden.

Wer darf Mitglied des Verwaltungsbeirates werden:

- grundsätzlich nur **Wohnungs- oder Teileigentümer**
- grundsätzlich nur **natürliche Personen**
- bei mehreren Eigentümern einer Einheit jeder einzelne Eigentümer (z. B. bei Ehegatten oder mehreren Miteigentümern)
- bei Personengesellschaften jeder einzelne **Gesellschafter** sofern es sich um eine natürliche Person handelt (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, oHG, Komanditgesellschaft)
- bei Kapitalgesellschaften (GmbH, AG,...) deren **Organe** (z. B. Geschäftsführer, Vorstände, etc.)

Wer darf **nicht** Mitglied des Verwaltungsbeirates werden:

- der **Verwalter** – und zwar auch dann nicht, wenn er gleichzeitig auch Eigentümer einer Wohnung in der Anlage ist (dies würde zu einem Interessenkonflikt führen). Derjenige der kontrolliert werden soll, darf nicht selbst kontrollieren.
- keine Dritten – also keine **Nichteigentümer** auch wenn es sich um Fachleute handelt (Steuerberater, Kaufleute, Betriebsprüfer, etc.)

Zu beachten ist, dass auch insoweit die Teilungserklärung abweichende Regelungen enthalten kann. So kann es z. B. zulässig sein, Nichteigentümer, Mieter oder externe Fachleute in den Beirat zu wählen, wenn eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung oder einer sonstigen Vereinbarung enthalten ist.

Auch die Wahl von Nichtwohnungseigentümern in den Verwaltungsbeirat durch Mehrheitsbeschluss kann wirksam sein, wenn dieser nicht innerhalb eines Monats angefochten, und vom Gericht nicht als gesetzeswidriger Mehrheitsbeschluss für ungültig erklärt wird. Es handelt sich in diesem Fall um einen gesetzeswidrigen Mehrheitsbeschluss, der nicht nichtig, sondern (nur) anfechtbar ist (BGH, 05.02.2010, VZR 126/09).

V. Die Wahl des Verwaltungsbeirates

Sofern die Teilungserklärung nichts anderes vorsieht, erfolgt die Wahl des Verwaltungsbeirates durch Mehrheitsbeschluss mit **einfacher Mehrheit**. Bei der Abstimmung hat auch der zu wählende Beirat volles Stimmrecht. Eine „Blockwahl“, also die Wahl des gesamten Beirates in einem Wahlgang, ist jedenfalls dann zulässig, wenn hiergegen in der Eigentümersammlung keine Bedenken erhoben werden. Der Verwalter muss den Bestellungsbeschluss verkünden und der gewählte Beirat muss die Wahl annehmen.

Die Dauer der Bestellung

Das Gesetz enthält keine Regelung zur Beendigung einer Beiratstätigkeit. Sofern keine anderweitige Regelung zur Bestellungszeit getroffen wurde (z. B. in der Teilungserklärung oder in dem Bestellungsbeschluss), erfolgt die Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder auf **unbestimmte Zeit**.

Ist dies von der Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht, kann in dem Bestellungsbeschluss eine **Befristung** vorgenommen worden.

Enthält der Bestellungsbeschluss keine Befristung, kann die Eigentümergemeinschaft einen „unliebsamen“ Beirat nur durch einen erneuten Mehrheitsbeschluss abberufen. Eine Begründung hierfür ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann selbstverständlich auch jedes Beiratsmitglied jederzeit ohne Einhaltung einer bestimmten Form und ohne Angaben von Gründen sein Amt niederlegen. Eine Ausnahme gilt nur, wenn die Amtsniederlegung „zur Unzeit“ erfolgt, also wenn dadurch die Gemeinschaft in Probleme geraten würde (z. B. unmittelbar vor einer Wohnungseigentümersammlung oder in der Urlaubszeit).

Die Amtsniederlegung eines Beiratsmitgliedes erfolgt durch eine Kündigung und wird wirksam, wenn sie der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwalter zugeht.

Scheidet ein Beiratsmitglied durch Abwahl oder Amtsniederlegung aus, so berührt dies den Beirat im Übrigen nicht. Auch wenn der übrige Beirat dann unter der Mindestzahl des Gesetzes (z. B. nur noch zwei oder nur noch ein Mitglied hat), bleibt der Beirat wirksam bestehen. Allerdings ist dann die Bestellung neuer Mitglieder erforderlich.

Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat?

In der Regel gibt es keine Anforderungen an bestimmte Qualifikationen, die ein Beiratsmitglied aufweisen muss. Allerdings schadet es sicherlich nicht, wenn jedenfalls ein Mitglied des Beirates kaufmännische Kenntnisse aufweist (Rechnungsprüfung), oder technischen bzw. juristischen Sachverstand besitzt.

Wichtiger als der Sachverstand ist aber Vertrauen in das gewählte Beiratsmitglied. Ist das Vertrauen von vornherein nicht zu erwarten, und eine Zusammenarbeit möglicherweise sogar unzumutbar, entspricht die Bestellung ggf. bereits nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Bestellung eines solchen Beiratsmitgliedes wäre daher auf Anfechtung vor Gericht aufzuheben.

Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus?

Die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Beirates ergeben sich aus den §§ 29 und 24 WEG. In erster Linie kommt dem Beirat eine Unterstützung und Kontrollfunktion zu.

1. Unterstützung des Verwalters

Die Unterstützung des Verwaltungsbeirates ist nicht dahingehend zu verstehen, dass der Verwalter nur überwacht wird. Insbesondere steht dem Beirat kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter zu. Der Beirat hat vielmehr eine gewisse beratende Funktion inne.

Der Verwalter muss mit dem Beirat zusammenarbeiten, bei Bedarf alle notwendigen Verwalterunterlagen zur Verfügung stellen und Fragen zu Vorgängen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, beantworten. Wichtig sind vorbereitende Maßnahmen, damit durch das Zusammenwirken von Verwalter und Beirat in der Eigentümerversammlung Beschlüsse herbeigeführt werden können. Das gilt insbesondere dann, wenn Instandsetzungsmaßnahmen anstehen. Hier kann der Beirat mit seiner Empfehlung für schnelle Maßnahmen sorgen, die später nicht zu Beanstandungen über Umfang, Größe oder Notwendigkeit der Maßnahme führen.

Die Unterstützung des Verwalters kann von der Eigentümergemeinschaft zusätzlich über eine Ermächtigung geregelt werden. Der Beirat kann dann in bestimmten Situationen, z. B. in Gerichtsprozessen, selbstständig eine für alle verbindliche Zustimmung abgeben. Der Verwalter kann auf diese Weise „auf dem kurzen Dienstweg“ handeln, ohne die sonst möglicherweise notwendige Einberufung einer Eigentümerversammlung. Zu den Unterstützungspflichten gehören weiterhin die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung, die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung, und die Mitwirkung bei Reparatur und Umbauarbeiten (z. B. durch die Beratung des Verwalters bei der Einholung von Angeboten und der Durchführung von Arbeiten).

Dies darf allerdings nicht dazu führen, dass der Beirat die Aufgaben des Verwalters übernimmt.

2. Kontrollrechte

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG sollen der „Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung“ durch den Verwaltungsbeirat geprüft werden, und zwar vor der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Hieraus wird deutlich, dass ein großer Aufgabenteil des Verwaltungsbeirates die Prüfung rund um das Vermögen der Eigentümergeinschaft betrifft; der Beirat hat hierbei das Recht auf Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen und auch weitergehende Auskunftsrechte gegenüber dem Verwalter.

Der Schwerpunkt liegt bei der **Kontrolle** der vorliegenden **Jahresabrechnung** (Gesamt- und Einzelabrechnung) sowie des **Wirtschaftsplans** – welche vom Verwalter aufgestellt werden.

Neben einer Prüfung der Kostenansätze und des Verteilungsschlüssels bedarf es einer rechnerischen Schlüssigkeitsprüfung, insbesondere hinsichtlich der Kosten der laufenden Verwaltung. Der Beirat hat insbesondere zu überprüfen,

- ob Anfangs- und Endbestand zwischen aufeinanderfolgenden Abrechnungen übereinstimmen;
- ob die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz des Bestandes am Jahresanfang im Vergleich zum Jahresendbestand übereinstimmen und
- ob die Bankkonten den Buchungskonten entsprechen.

Ferner muss die sachliche Richtigkeit einzelner Ausgaben stichprobenartig oder hinsichtlich „neutralgischer Punkte“ bzw. als Gesamtprüfung durch Nachvollziehung jeder einzelnen Buchung überprüft werden; insbesondere muss nachvollzogen werden, ob

- ein Beleg die Eigentümergeinschaft oder auch das Sondereigentum einzelner Eigentümer betrifft,
- die gezahlten Beträge mit den beispielsweise bei Reparaturausgaben eingeholten Kostenvorschlägen, und insbesondere mit der jeweiligen Vertragslage übereinstimmen,
- der Rechnungsbetrag und die Verbuchung übereinstimmen,
- Skonti in Abzug gebracht wurden,

- die Ausgaben der richtigen Kostenart zugeordnet wurden,
- die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft eingehalten wurden,
- die liquiden Mittel richtig verwaltet wurden,
- ob und in welcher Höhe Kosten des Zahlungsverkehrs angefallen sind und
- Wohngeldzahlungen vollständig geleistet und zutreffend unter den Wohnungseigentümern verbucht wurden, in welcher Höhe Rückstände bestehen, und ob die betreffenden Eigentümer gemahnt wurden.

Bei dieser Prüfung wird vom Verwaltungsbeirat in der Regel nicht verlangt, dass jede einzelne Rechnung geprüft wird. Vielmehr soll eine Anzahl an **Stichproben** erfolgen, die eine etwaige Fehlerquelle sichtbar machen würden. Es soll ein Gesamteindruck zu finanziellen Situation der Wohnanlage entstehen.

In der Eigentümerversammlung hat der Verwaltungsbeirat dann eine **eigene Stellungnahme zum Jahresabschluss und einen Abstimmungsvorschlag** hinsichtlich dessen Genehmigung an die Wohnungseigentümer abzugeben.

Gefragt ist sein Ergebnis der Rechnungsprüfung, sozusagen sein persönlicher Eindruck, aber auch der Umfang der Prüfungstätigkeit. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass ein solcher Eindruck je nach Beruf, persönlicher Einstellung und Erfahrung des Beirates sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Wohnungseigentümer müssen diese Faktoren bei ihrer eigenen Einschätzung berücksichtigen. Aus diesem Grunde sollte der Verwaltungsbeirat den Umfang seiner Prüfung in der Eigentümerversammlung benennen. Die Stellungnahme des Verwaltungsbeirates kann mündlich oder schriftlich, und zwar auch noch in der Wohnungseigentümerversammlung abgegeben werden. Eine vorherige Abgabe der Stellungnahme ist nicht erforderlich, aus Sicht der Eigentümergemeinschaft wäre eine solche jedoch wünschenswert.

3. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung muss laut Gesetz mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einberufen werden. Der Verwalter muss aber weitere Versammlungen einberufen, wenn dies entweder für bestimmte Fälle in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorgesehen ist oder mehr als ein Viertel der Wohnungs-

eigentümer schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe die Einberufung verlangen.

Kommt der Verwalter seiner Aufgabe zur Einberufung nicht nach, so kann die Wohnungseigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einberufen werden.

Sollte dieser ebenfalls verhindert oder dazu nicht in der Lage sein, so hat dies durch den Stellvertreter zu erfolgen.

Der Beirat darf aber nur aktiv werden, wenn der Verwalter nachweislich seiner Pflicht zur Einberufung nicht nachkommt. Deshalb bedarf es hier stets einer genauen Prüfung und evtl. einer Rücksprache mit dem Verwalter. Denn sämtliche Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, die unrechtmäßig vom Verwaltungsbeirat einberufen wurde, sind innerhalb eines Monats anfechtbar.

4. Auskunftspflicht

Da der Beirat von den Wohnungseigentümern beauftragt wird, besteht gegenüber der Wohnungseigentümerversammlung eine Auskunftspflicht. Das gilt insbesondere für Angelegenheiten, über die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen haben.

Einen Auskunftsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht jedoch nur, wenn der betreffende Eigentümer ein berechtigtes Informationsinteresse hat.

5. Beschlüsse in der Eigentümerversammlung

§ 24 WEG

...

(6) Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

...

Über die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse ist gem. § 24 Abs. 6 WEG eine Niederschrift anzufertigen. Dieses Protokoll ist von dem Verwaltungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben. Falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, ist die Niederschrift auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterzeichnen.

Die fehlende Unterschrift eines Wohnungseigentümers oder eines Beiratsmitgliedes führt im Falle der Beschlussanfechtung als formeller Mangel jedoch nicht automatisch zur Ungültigkeit des Beschlusses.

Allerdings sehen teilweise die Teilungserklärungen vor, dass zur Wirksamkeit eines Beschlusses die Unterzeichnung durch den Beirat und einen Miteigentümer erforderlich ist.

Zu beachten ist hierbei allerdings, dass nur derjenige Beirat oder Wohnungseigentümer ein Protokoll unterzeichnen kann, der auch auf der Eigentümerversammlung anwesend war. Es kann nur jemand den Inhalt eines Protokolls bestätigen, der auch der Versammlung beigewohnt hat.

6. Weitere Aufgaben und Befugnisse

Durch die Teilungserklärung, durch Vereinbarungen der Miteigentümer untereinander oder durch Beschluss der Eigentümerversammlung können dem Beirat auch weitere Aufgaben ggf. auch nur für einen Einzelfall übertragen werden. Der dann damit betraute Beirat hat für die Umsetzung dieser Aufgaben zu sorgen. Da diese „besonderen Aufgaben“ sehr umfangreich sein können, empfiehlt es sich vor Übernahme des Amtes genau zu überlegen, wieviel Zeit man zu investieren bereit und in der Lage ist. In Betracht kommen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse, die dem Verwaltungsbeirat zusätzlich übertragen werden können:

- Überwachung der laufenden Verwaltungstätigkeit des Verwalters,
- Nachprüfung von Beschwerden von Wohnungseigentümern gegen Maßnahmen der Verwaltung,
- Zustimmungspflicht im Zusammenhang mit Veräußerungen, Vermietungen oder baulichen Veränderungen,
- Entscheidungsbefugnis über die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen,

- Entwurf einer Hausordnung (über die dann aber in der Eigentümer-
versammlung abgestimmt werden muss),
- Überprüfung der Abrechnung des Bauträgers,
- Vollmacht für die Abnahme von Handwerksleistungen für das
gemeinschaftliche Eigentum,
- Suchauftrag nach einem neuen Verwalter,
- Abschließen (unterschreiben) des Verwaltervertrages mit dem neuen
Verwalter nach dessen Bestellung durch die Wohnungseigentümer-
versammlung,
- Erstellung und / oder Vorbereitung eines Wirtschaftsplans und der
Jahresabrechnung zur Beschlussfassung und deren Genehmigung,
- Beratungsgespräche und Schlichtungsbemühungen in Streitfällen der
Wohnungseigentümer untereinander.

Es sollte stets im Einzelfall und anhand der aktuellen Rechtsprechung geprüft werden, ob und vor allem auch wie (Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft oder Beschluss der Eigentümerversammlung) eine Übertragung zusätzlicher Aufgaben und Befugnisse auf den Verwaltungsbeirat rechtswirksam möglich ist. Hintergrund ist, dass durch aktuelle Rechtsprechung dieser Bereich ständig im Fluss ist.

7. Vertretung der WEG gegenüber dem Verwalter

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates vertritt die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG), insbesondere wenn es darum geht, Ansprüche gegen den Verwalter durchzusetzen (z. B. Schadensersatzansprüche).

Einberufung und Beschlussfassung innerhalb des Verwaltungsbeirates

Gemäß § 29 Absatz 1 Satz 3 WEG wird der Verwaltungsbeirat von seinem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Eine Einberufung kann aber auch nach selbst getroffenen Vorgaben erfolgen.

In der Praxis findet eine Einberufung mindestens einmal im Jahr statt, und zwar meist dann, wenn die Prüfung der Jahresabrechnung ansteht. Teilweise tagt der Beirat aber auch häufiger.

Für die Einberufung selbst ist, soweit sich der Verwaltungsbeirat keine Geschäftsordnung gegeben hat, § 24 WEG entsprechend anzuwenden. Danach soll die Einberufung in Textform erfolgen (Telefax oder Email sind also möglich) und die Frist von mindestens einer Woche muss eingehalten werden.

Der Verwaltungsbeirat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Bei drei Mitgliedern müssen als mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.

Beschlüsse werden mit **einfacher Mehrheit** getroffen. Es gilt das Kopfprinzip, d. h. jedes Beiratsmitglied hat eine Stimme.

Weder der Verwalter noch andere Wohnungseigentümer haben Anspruch darauf, an Sitzungen des Verwaltungsbeirates teilzunehmen. Der Beirat selbst kann jedoch bei Bedarf den Verwalter oder andere Wohnungseigentümer hinzuziehen. Ein Stimmrecht steht ihnen dann jedoch nicht zu.

Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirates?

Da die Arbeit des Verwaltungsbeirates umfangreich sein kann und verantwortungsvoll ist, stellt sich die Frage, ob diese Tätigkeit auch belohnt wird.

Im Regelfall ist von einer unentgeltlichen Tätigkeit auszugehen. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates ist als Auftrag zu qualifizieren, der eine unentgeltliche Tätigkeit vorsieht.

Die Wohnungseigentümer können allerdings davon abweichen und frei vereinbaren (durch eine Änderung der Teilungserklärung), oder beschließen (durch die Wohnungseigentümerversammlung), den Mitgliedern des Beirates eine Vergütung zu zahlen. In diesen Fällen liegt dann ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dienstvertraglichem Charakter vor.

Der Beirat erhält in diesem Fall für seine Tätigkeit eine Vergütung. Hierbei handelt es sich um Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, die versteuert werden müssen und ggf. sozialversicherungspflichtig sind.

Der Regelfall ist allerdings eine unentgeltliche Tätigkeit. Nur in großen Anlagen mit umfangreichem Arbeitsaufwand des Verwaltungsbeirates sollte hiervon abgewichen werden.

Im Regelfall wird also keine Vergütung gezahlt. Unabhängig davon hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Aufwendersatz für seine Aufwendungen (z. B. Kosten für Telefon, Porto, Kopien, Fahrtkosten, möglicherweise Fortbildungen etc.). Diese Kosten müssen dem Beirat ersetzt werden, es sei denn in der Teilungserklärung ist ein Ausschluss solcher Erstattungsansprüche enthalten.

Häufig führen die Erstattungen von Auslagen zu Streitigkeiten oder sogar Gerichtsprozessen. Es empfiehlt sich daher im Vorwege (bei der Bestellung des Verwaltungsbeirates) abzustimmen und festzulegen, ob, in welcher Höhe und wie diese Kosten ersetzt werden. In Betracht kommt nämlich auch, die Kosten durch eine Pauschale in Form monatlicher oder jährlicher Zahlung abzugelten. Entscheidet sich man für eine Pauschale, sollte deutlich gemacht werden, wofür diese gezahlt wird. Die Pauschale muss in einem stimmigen Verhältnis zum Aufwand stehen. Eine zu hohe Pauschale würde ansonsten als Vergütung angesehen werden.

Was ist, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht?

Auch ein Verwaltungsbeirat kann Fehler machen. Was geschieht dann? Müssen die – meist ehrenamtlichen – Mitglieder für ihre Fehler haften? Ggf. sogar mit ihrem Privatvermögen?

1. Haftung des Beirates

Verletzen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates schuldhaft ihre Pflichten, haben sie der Wohnungseigentümergeinschaft den Schaden zu ersetzen, der der Eigentümergemeinschaft dadurch entsteht.

Hier gilt zunächst der allgemeine Grundsatz, dass nur eine schuldhafte Pflichtverletzung (vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten des Beirates) eine Schadensersatzpflicht auslöst. Diese schuldhafte Pflichtverletzung kann durch aktives Handeln oder durch Unterlassen (z. B. Unterlassen einer Prüfung der Jahresabrechnung) erfolgen.

Der Verwaltungsbeirat handelt schuldhaft, wenn er bei seiner Arbeit nicht die Sorgfalt aufbringt, die für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Der Sorgfaltsmaßstab richtet sich im Falle eines „bezahlten Beirates“ nach der „Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns“. Bei **unentgeltlicher Beiratstätigkeit** kommt es auf den objektiven Wissensstand eines ordentlichen, interessierten, gewissenhaften, ehrenamtlich tätigen Beraters oder Prüfers an. Ist der Beirat unentgeltlich tätig, haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, § 29 Absatz 3 WEG.

Ein Beirat, der ausnahmsweise für seine Tätigkeit Geld bekommt, haftet also viel eher als ein ehrenamtlich tätiger Beirat.

Gründe für eine Schadensersatzpflicht können beispielsweise sein, dass der Verwaltungsbeirat sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben nicht an Weisungen der Eigentümerversammlung hält, oder bei der Prüfung der Jahresabrechnung auf eine Kontrolle der Kontobelege verzichtet oder schlichtweg bei der Prüfung grobe Fehler der Jahresabrechnung übersieht.

Entstehen der Eigentümergemeinschaft hierdurch finanzielle Nachteile, so haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirates diese auszugleichen. Sie haften grundsätzlich individuell, d. h. jedes Beiratsmitglied haftet nur für sein eigenes Verschulden. Dies bedeutet, wenn ein Beiratsmitglied bei der Prüfung der Jahresabrechnung nicht anwesend war, haftet er nicht für Fehler eines weiteren Beiratsmitgliedes, der die Prüfung übernommen hat.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirates einem **erheblichen Haftungsrisiko** ausgesetzt sind. Insbesondere, da Sie ehrenamtlich tätig sind, erscheint dies völlig unangebracht. Es muss daher nach Wegen gesucht werden, dieses Risiko, soweit wie möglich, zu verringern, da sich ansonsten kaum noch Eigentümer in den Beirat wählen lassen.

2. Haftungsbeschränkung / Entlastung und Versicherung

Möglich ist zunächst die Regelung einer **Haftungsbeschränkung** dahingehend, dass der gegen Entgelt tätige Verwaltungsbeirat nur bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Sorgfaltspflichtverletzungen haftet. In einer solchen Haftungsbeschränkung könnte also leicht fahrlässiges Verhalten aus der Haftung ausgenommen werden.

Die Eigentümergemeinschaft kann eine solche Haftungsbeschränkung jedenfalls im Wege einer Vereinbarung (Änderung der Teilungserklärung) regeln. Ob auch ein entsprechender Beschluss zulässig wäre, ist umstritten. Jedenfalls dürfte ein solcher Beschluss wirksam und bestandskräftig werden, wenn er nicht binnen eines Monats ab Beschlussfassung beim Gericht angefochten wird.

Neben der Haftungsbeschränkung besteht die Möglichkeit der **Entlastung des Verwaltungsbeirates**. Die Eigentümerversammlung kann durch Mehrheitsbeschluss beschließen, dass dem Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt wird. Der Verwaltungsbeirat selbst hat bei diesem Tagesordnungspunkt kein Stimmrecht.

Ein entsprechender Entlastungsbeschluss führt dazu, dass eine Haftung für die Zeit vor der Entlastung nicht mehr in Betracht kommt. Einen Anspruch auf Entlastung besteht jedoch grundsätzlich nicht und ein Entlastungsbeschluss kann auch binnen Monatsfrist vor Gericht von einem Eigentümer angefochten werden. Allerdings entspricht ein Beschluss über die Entlastung eines ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeirates regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, jedenfalls dann, wenn keine Schadensersatzansprüche gegen den Beirat erkennbar sind.

Die sicherste Methode zur Beschränkung des Haftungsrisikos des Verwaltungsbeirates ist der Abschluss einer speziellen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung**. Eine solche Versicherung übernimmt dann in allen Fällen der fahrlässigen Schadensverursachung die Regulierung etwaiger Schäden. Nur für etwaig vorsätzliches Verhalten hätten die Mitglieder des Verwaltungsbeirates dann noch selbst einzustehen. Hierzu bedarf es aber eines bewusst pflichtwidrigen Verhaltens des Beirates.

Der Abschluss einer solchen Versicherung sollte seitens des einzelnen Verwaltungsbeiratsmitgliedes im Hinblick auf das Haftungsrisiko in Erwägung gezogen werden. Aber auch für die Eigentümergemeinschaft ist eine solche Versicherung ratsam, da dann nicht ein Beirat für einen etwaigen Schaden aufzukommen hätte, den er dann möglicherweise gar nicht begleichen könnte, z. B. weil er nicht über genügend Vermögen verfügt. Die Eigentümergemeinschaft hätte dann eine Versicherung, an die sie sich halten kann, und die in jedem Falle zahlungspflichtig wäre.

Der Abschluss einer solchen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat kann ebenfalls mit einfacher Mehrheit durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen werden. Die Kosten einer solchen Versicherung trägt regelmäßig die Eigentümergemeinschaft.

Eine „gute“ Hausverwaltung bietet den Verwaltungsbeiräten die Möglichkeit, im Rahmen der für das Verwaltungsunternehmen bestehenden Haftpflichtversicherung eventuelle Vermögensschäden kostenneutral mit zu versichern.

Fazit

Der Verwaltungsbeirat übt eine wichtige Funktion im Rahmen der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft aus. Durch den Beirat werden die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, mehr Einfluss auf die Verwaltung zu nehmen, und sich auch über das Jahr hinweg (bis zur nächsten Eigentümerversammlung) über die einzelnen Belange ihrer Gemeinschaft und ihrer Wohnanlage informieren zu können.

Daraus ergibt sich, dass jede Eigentümergemeinschaft dringend in Erwägung ziehen sollte, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Die Autoren



Frauke Reinholdt, geb. Fölster wächst gut behütet und ländlich in der Gemeinde Kisdorf auf und startet ihr Berufsleben zunächst mit der Ausbildung zur Verwaltungsfachangestellten. Mitte der Neunziger entdeckt sie ihre Leidenschaft für Immobilien und lässt sich erneut ausbilden.

1997 schließt sie als Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ab. 1998 startet Frau Reinholdt bei der Hausmann Hausverwaltung GmbH und bereits 2005 wird ihr die Prokura übertragen.

2006 erwirbt sie an der Hamburger Akademie ihr Diplom zur Betriebswirtin (HAF) via Fernstudium.

2009 übernimmt Frauke Reinholdt gemeinsam mit Thorsten Hausmann die Geschäftsführung.

Auf Fachtagungen ist Frau Reinholdt eine gern gesehene Gesprächspartnerin, da ihr breites Wissen in der WEG sehr geschätzt wird. Viele Jahre doziert sie zudem als Referentin an der FM Fachakademie für Immobilienwirtschaft.

Heute leitet die begeisterte Motorradfahrerin mit enormer Fachkompetenz die WEG-Verwaltung der Hausmann Hausverwaltung. Sie und ihre Teams betreuen fast 10.000 Kunden, bei ca. 350 Wohnanlagen in der Metropolregion Hamburg und Schleswig-Holstein.

Sie identifiziert sich grundsätzlich zu 100% mit den übernommenen Aufgaben und möchte den Erfolg. Dabei bleibt die sympathische Frau immer ein echter Teamplayer.



Tobias Hübner studierte in Hamburg Rechtswissenschaft und ist seit dem 2. juristischen Staatsexamen im Jahre 1996 als Rechtsanwalt und Notar tätig. Er ist Sozius der Kanzlei SOTH Rechtsanwälte, Notare, Fachanwälte in Norderstedt.

Herr Hübner ist darüber hinaus Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Dieser Bereich stellt einen Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit dar.

Im Jahre 2006 wurde Rechtsanwalt Tobias Hübner zum Notar ernannt, arbeitet seitdem schwerpunktmäßig im Notariat, und ist dort insbesondere auch mit vielen Fragen des Wohnungseigentumsrechts befasst, z. B. bei der Erstellung von Teilungserklärungen für „neue“ Wohnungseigentümergeinschaften, aber auch mit der Änderung bestehender Teilungserklärungen.

Neben seiner notariellen und anwaltlichen Tätigkeit ist Herr Hübner als Referent für miet- und wohnungseigentumsrechtliche Fragen tätig, und übernimmt auch regelmäßig Inhouse-Schulungen für Mitarbeiter in großen Hamburger Verwalterfirmen.

Rechtsanwalt und Notar Hübner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltsvereins, und bildet sich selbst regelmäßig fort.

Weitere Informationen über den Autor, Rechtsanwalt und Notar Tobias Hübner können Sie der Internetseite www.soth.de entnehmen.

Drei Generationen bestimmen bisher den Weg von Hausmann Immobilien



Das Gründerpaar Rita und Werner Hausmann

Der ursprüngliche Hausmann-Firmensitz befand sich in Sachsen und reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Zwischen Bautzen und Dresden liegen die Wurzeln der Unternehmerfamilie. Die Nachkriegszeit verschlug die Hausmanns in den Westen. 1954 gründeten Rita und Werner Hausmann das Unternehmen neu in Hamburg. 1978 wurde der Geschäftssitz nach Norderstedt verlegt.

Die 1970 gegründete Stadt Norderstedt versprach einen guten Immobilienmarkt. Werner Hausmann hatte ein hervorragendes Gespür für neue, gewinnbringende Herausforderungen.

Die damalige Bundesrepublik war auf Wachstum abonniert, und auch Hausmann expandierte mit neuen Büros in Mainz und an weiteren deutschen Standorten.

Nach der Wiedervereinigung ging man nach Bautzen und später nach Dresden. Heute ist das Immobilienunternehmen Hausmann in der Metropolregion Hamburg

und in Schleswig-Holstein, mit dem Geschäftssitz in Norderstedt und drei Stadtbüros in Hamburg, im Rhein-Main-Gebiet, hier Wiesbaden und Mainz und in Dresden, vertreten.

1986 übertrug das Gründerehepaar die Geschäftsleitung an ihren Sohn Thorsten Hausmann. Tochter Kirsten Wulff (geb. Hausmann) und Ehefrau Hildegart Hausmann gründeten im Jahr 1983 eigene Immobilienfirmen, die selbstständig arbeiten und die angebotenen Hausmann-Dienstleistungen sinnvoll ergänzen.

Heute ist zudem die nächste Generation im Unternehmen tätig. Die älteste Tochter Tjersti Hausmann ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hausmann Immobilien in Wiesbaden. Tochter Tanja Hausmann ist Prokuristin im Bereich des Immobilieneinkaufs und die jüngste Tochter Dorte Hausmann ist als Prokuristin in leitender Funktion im Bereich des Immobilienverkauf tätig, beide arbeiten in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein.



Die reibungslose Fortführung des traditionellen Familienunternehmens ist schon heute sichergestellt.

Impressum

Der Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Möglichkeiten
Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

Autoren: Frauke Reinholdt, Tobias Hübner

Aus der Ratgeber-Reihe der Hausmann Immobilien Beratung

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Hausmann Hausverwaltung GmbH

Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt

Gestaltung

& Satz: Andrea Schwedt

6. Auflage, © April 2022

Bearbeiter der ersten bis dritten Auflage:

Sebastian Kroll und Matthias W. Kroll

Bildrechte: Rückseite: © Ljupco Smokovski – stock.adobe.com

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem
Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden.
Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht
übernommen werden.



NOTAR

S O T H

RECHTSANWÄLTE · NOTARE
FACHANWÄLTE

Klaus Soth

Notar a.D.

Rechtsanwalt

- Fachanwalt für Erbrecht
-

Heiner Soth

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht
-

Tobias Hübner

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Familienrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Robert Götsche

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Arbeitsrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Bärbel Wermuth

Rechtsanwältin

- Fachanwältin für Familienrecht
- Mediatorin

Ochsenzoller Straße 179
22848 Norderstedt

Telefon 040/534323-0
info@soth.de · www.soth.de

Ihr verlässlicher Partner

Hausmann Immobilien

 **Hausmann®**
Hausverwaltung

Seit 1954 verwalten, verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet und in Ostdeutschland.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Sofortkontakt:

(040) 529 0000



www.hausmann-hausverwaltung.de
info@hausmann-hausverwaltung.de

■ **Hausmann Firmenzentrale**

Segeberger Chaussee 76
22850 Norderstedt

■ **HH-Niendorf**

Niendorfer Marktplatz 4
22459 Hamburg

■ **Norderstedt**

Schmuggelstieg 4
22848 Norderstedt

■ **HH-Winterhude**

Peter-Marquard-Straße 3
22303 Hamburg

und weiteren Büros in:

**Wiesbaden, Mainz und
in Dresden.**