

Der Verwaltungsbeirat

Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Grundsätzlich erfüllt dieses (freiwillige) Organ den Zweck der Abstimmung mit der Verwaltung und der Rechnungsprüfung (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung). Er soll ferner die Verwaltung in der täglichen Praxis vor Ort unterstützen und als koordinierende Kontaktperson innerhalb der Eigentümergemeinschaft (ETG) dienen. Der Beirat hat dabei stets die gemeinsamen Interessen *aller* Eigentümer wahrzunehmen. Er soll auch bemüht sein, Interessensgegensätze unter Miteigentümer abzubauen (z.B. bei Hausordnungsverstößen), um zusammen mit der Verwaltung den notwendigen gemeinschaftlichen Frieden in der Anlage zu erhalten.

Der Beirat ist nicht Aufsichtsorgan oder Hüter von Recht, Sitte und Anstand, im übrigen auch - was seine Zuständigkeit betrifft - nicht vergleichbar mit der Stellung von honorierten Aufsichtsräten in großen handelsrechtlichen Gesellschaften. Im Vordergrund steht auch nicht die Kontrolle über sämtliche Handlungen der Verwaltung, sondern die Unterstützung derselben.

Die **gesetzlichen Aufgaben** des Verwaltungsbeirats (Beirat) umfassen demzufolge:

§ 29 (2) WEG Unterstützung der Verwaltung

§ 29 (3) WEG Prüfung von Wirtschaftsplan u. Jahresabrechnung sowie der Rechnungslegung und etwaiger Kostenvorschläge

§ 24 (3) WEG Wenn *kein* Verwalter (wirksam) bestellt ist: Einberufung einer ETV sowie Überwachung der Einhaltung / Durchführung von ETV-Beschlüssen; bei *Vorhandensein* einer Verwaltung: Die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte in die von der Verwaltung erstellte Tagesordnung

§ 24 (6) WEG Mit-Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls

Als heute übliche **Unterstützungshandlungen** im Sinne des § 29 (2) WEG werden angesehen:

- Mitarbeit am Einladungsschreiben zu einer Eigentümerversammlung (ETV); Auswahl der Versammlungslokalitäten; Abstimmung der - Tagesordnung mit dem Verwalter; Terminabsprachen für Versammlungen;
- Mithilfe bei der Ausführung von ETV-Beschlüssen;
- Überwachung der Hausordnung;
- Mitarbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungs- u. -setzungsmaßnahmen bezgl. des Gemeinschaftseigentums;
- Mitwirkung bei Angebotseinholungen, Auswahl von Lieferfirmen und Vertragspartnern.

Es ist jedoch unbedingt festzuhalten, daß die ETG *beschließt* und der Beirat *prüft*.

Sonderaufgaben des Verwaltungsbeirats

Der Beirat *kann* durch Beschluß der ETG auch mit Sonderaufgaben betraut werden, z.B.

- Abnahme von Instandhaltungsmaßnahmen
- Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen (Neubau oder Instandsetzungen)
- Auswahl eines Verwalters und Abschluß des Verwaltervertrages

- Mitwirkung bei der Auftragserteilung von Instandsetzungs- und -haltungsaufgaben
- Mitwirkung bei der Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder
- Mitarbeit bei der Gestaltung von Haus- u. Benutzerordnungen

Eine Eigenentscheidungs-Legitimation besitzt der Beirat nur, sofern ihm diese im beauftragenden Beschluß der ETV ausdrücklich zugesprochen wird. Dabei sind strenge Vorgaben an den Rahmen der Befugnisse einzuhalten (z. B. Finanzbudget).

Zweckmäßige Prämissen für die bedarfsgerechte Einrichtung eines Verwaltungsbeirates

Neben der Eigentümerversammlung und der Hausverwaltung gilt der Verwaltungsbeirat als drittes, jedoch fakultatives (freigestelltes) Verwaltungsorgan einer Eigentümergemeinschaft (ETG).

Seine **Bestellung** ist im Gesetz **nicht zwingend vorgeschrieben**.

Zweckmäßig erscheint seine Etablierung vor allem bei größeren Wohnanlagen, also etwa ab 20 Wohneinheiten. Darunter können auch einzelne Wohnungseigentümer bei Bedarf als Rechnungsprüfer eingesetzt werden.

Desweiteren können bei Bedarf durch die ETV Sonderausschüsse gebildet werden, etwa zur Mitwirkung u. Prüfung umfangreicher Instandsetzungsarbeiten. Vorteil: Ein Sonderausschuß kann je nach beruflicher Eignung der Personen individuell zusammengesetzt werden.

Bestellung, Amtsdauer und Abberufung / Amtsniederlegung

Die **Bestellung** des Beirats erfolgt durch **einfache Stimmenmehrheit in der ETV** (> 500 / 1000stel MEA), sofern die Gemeinschaftsordnung oder sonstige Vereinbarungen der ETG nichts anderes bestimmen. Vor der Abstimmung sollten sich die zur Verfügung stehenden Kandidaten der ETG vorstellen (Name, Eigennutzer / Vermieter, Berufsstand, Immobilienerfahrung, besondere Eignung, etc.).

Bei großen Wohnanlagen sollte auch je Beiratsmitglied ein **Ersatzmitglied** bestellt werden, welches bei Amtsniederlegung einzelner Beiräte während einer Amtsperiode automatisch - ohne Beschluß - in den Beirat nachrückt.

Das Gesetz gibt **keine Beschränkung zeitlicher Art** für die Dauer der Bestellung an. Die Bestellung kann somit erfolgen

- auf unbestimmte Dauer;
- für einen festen Jahreszeitraum (dabei sollte die Amtsperiode des Beirates nicht zeitgleich mit dem Ende bzw. der Erneuerung der Amtszeit der Verwaltung zusammentreffen)
- von Wirtschaftsjahr zu Wirtschaftsjahr.

Auf Antrag des Beirats oder von Wohnungseigentümern kann es - bei Bestellungen auf unbestimmter Dauer oder mehreren Jahren - zu Neubestellungsbeschlüssen oder auch Wiederwahlen kommen.

Die **Wahl des Vorsitzenden** und eines Stellvertreters kann entweder ebenfalls durch mehrheitlichen ETV-Beschluß oder auch durch Intern-Entscheid des Beirats selbst erfolgen.

Die **Abwahl** einzelner Beiratsmitglieder oder eines Gesamtbeirats ist jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefaßten

ETV-Beschluß möglich. Gründe für die Beantragung der Abberufung können sein:

- fehlende Bereitschaft zur Mitwirkung im Verwaltungsbeirat;
- fehlende Eigenschaften für die Mittlerfunktion des Beirats
- Unfähigkeit des Beirates oder einzelner Beisitzer in fachlicher Hinsicht;
- Verstoß gegen die Schweigepflicht;
- persönliche Gründe (z.B. Straffälligkeit, Offenbarungseid, Konkurs).

Ein Verwaltungsbeirat kann jederzeit - auch ohne Benennung von Gründen - sein **Mandat niederlegen**. Denkbare Gründe sind Krankheit, Arbeitsbelastung, Streit mit Beiratskollegen, Beleidigungen durch Eigentümer, u.a. So ausgeschiedene Beiratsmitglieder erfordern spätestens in der darauffolgenden ETV einen Nachwahlbeschluß, um den "Rumpfbeirat" wieder zu vervollständigen, sofern kein Ersatzmitglied nachrückt.

Auch ein mehrköpfiger Gesamtbeirat kann ohne weiteres zurücktreten, wenn er dies dem Verwalter gegenüber erklärt. NERTHUS wird in solchen Fällen um eine rasche Beirats-Neuwahl bemüht sein.

Personelle Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats, Ausschüsse

Nach dem WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus **einem** Wohnungseigentümer als **Vorsitzenden** und **zwei** weiteren Wohnungseigentümern als **Beisitzer**. Da der § 29 WEG insgesamt abdingbar ist, können auch andere Zusammensetzungen erfolgen. In den meisten Fällen werden die Beisitzenden unter fachlichen Überlegungen ausgewählt, so daß sich bspw. folgende Gesamtzusammensetzung ergeben kann:

Verwaltungsbeirats *vorsitzender*

1. Beisitzer für *kaufmännische* Belange
2. Beisitzer für *technische* Angelegenheiten
3. Beisitzer für *rechtliche* Fragen
evtl.
4. Beisitzer für *allgemeine* Fragen

NERTHUS begrüßt es, wenn sich im Beirat sowohl Eigennutzer als auch Vermieter befinden. Zur Vermeidung von Pattsituationen innerhalb des Beirats, sollte die Gesamtmitgliedszahl stets ungerade sein. Die Frage nach der Anzahl der Personen im Beirat ist abhängig davon

- ob dem Beirat über den gesetzlichen Auftrag hinaus weitere Sonderaufgaben übertragen werden sollen;
- ob die Wohnungseigentumsanlage so groß ist, daß die Beiratsaufgaben nur von einer größeren Gruppe erledigt werden können;
- ob die Wohnungseigentumsanlage aus einer größeren Zahl selbständiger Bauten besteht (Mehrrhausanlagen) und ob diese jeweils in sich eine Einheit bilden können (in diesem Fall wäre mind. 1 Beisitzer je Einheit sinnvoll).

In sehr großen Wohnanlagen kann der Beirat oder die Verwaltung oder die ETV für spezielle Aufgaben auch **Ausschüsse** bilden, die sich mit besonderen Fragen der Verwaltung beschäftigen, z.B. "Baumängelausschuß", "Gartengestaltungsausschuß". Auf diese "Sonderorgane" sind die Reglements des Verwaltungsbeirats analog anzuwenden.

Die Satzung des Verwaltungsbeirats

Der Beirat kann sich auch selbst eine eigene Satzung (Geschäftsordnung) geben. Diese sollte Regelungen zur Aufgabenverteilung und Aktenführung,

zu Sitzungszeiten und -orten, Vorsitz- und Vorsitzwechsel, Protokollführung in Beiratssitzungen, Abstimmungsmodalitäten in Sitzungen, usw enthalten.

Auskunftspflichten

Nach § 666 BGB besteht Auskunftspflicht des Beirats gegenüber Wohnungseigentümern. Wem gegenüber im Einzelfall Auskunft zu geben ist und in welcher Form, bestimmt sich nach dem Gegenstand der geschuldeten Auskunft, im übrigen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben. Grundsätzlich sind Auskünfte nur der Auftraggeberperson zu erteilen, also der Wohnungseigentümergeinschaft (ETG) als Personenmehrheit, d.h. der Eigentümerversammlung (ETV).

Einzelauskunftsansprüche bestimmter Wohnungseigentümer werden dann gegenüber einem Beirat anzuerkennen sein, wenn sie nicht Gegenstand einer Beschlußfassung sind und der einzelne Eigentümer an der Aufklärung ein berechtigtes und akutes Bedürfnis hat, was wiederum im Einzelfall nach Treu und Glauben zu prüfen ist (BayOBLG).

Legitimationsgrenzen

Mit Ausnahme der vorerwähnten gesetzlichen Befugnisse, sind Verwaltungsbeiräte **nicht Vertreter der restlichen Eigentümer** / der Gemeinschaft. Der Vorsitzende und dessen Beisitzer dürfen und sollten sich nicht als "Ersatzverwalter" verstehen! Schließlich ist es die Verwaltung, welche stets im Obligo und in der Verantwortung bleibt.

Ein Beirat ist nicht legitimiert, einseitig und eigenmächtig Weisungen oder Aufträge zu erteilen; dies bedarf jeweils der Beschlußermächtigung durch die ETG. Ferner ist er nicht automatisch befugt, Vertragsverhältnisse der ETG mit Dritten zu kündigen.

In **Not- und Eilentscheidungsfällen** (bspw. Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei) handelt die Verwaltung oftmals nur, wenn sie sich der Zustimmung des Beirats sicher ist. Solche Beirats-Genehmigungen in Eilfällen unter Wahrung der Interessen der ETG sollten jedoch möglichst bald durch nachfolgende Beschlußfassung legalisiert / nachgenehmigt werden.

Die Verwaltung wird stets gewissenhaft prüfen, ob eine Entscheidung so eilbedürftig oder unverhältnismäßig ist, daß auf eine aufwendige und kostenverursachende *außerordentliche* ETV zu verzichten ist.

Die Überschreitung der Kompetenzen eines Verwaltungsbeirates kann zu dessen Haftung führen (s.u.).

Die Belegprüfung des Beirats bei Rechnungslegung der Verwaltung

§ 29 (3) WEG: "Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden."

Wie nun diese Prüfung zu erfolgen hat, behandelt das NERTHUS-Merkblatt "Die Rechnungsprüfung des Verwaltungsbeirats". Dieses wird dem (bestellten) Verwaltungsbeirat von der Verwaltung ausgehändigt. Stichworte aus dem Inhalt:

- Buchführungssystem der NERTHUS GmbH;
- erforderliche Unterlagen;
- Umfang und Zeitrahmen für die Rechnungsprüfung;
- Technik der Belegprüfung (Prüfschritte) und Abrechnungsprüfung zur sachlichen und rechnerischen Feststellung über die Richtigkeit /

Fehlerhaftigkeit (Vollständigkeit der Kostenpositionen, Kostenverteilung, Zuordnung der Aufwendungen und Einnahmen, etc.);

- Prüfbericht / Prüfvermerk des Beirats.

Vergütung, Auslagenersatz, Steuern

Grundsätzlich besteht zwischen der ETG und dem Verwaltungsbeirat ein **unentgeltliches Auftragsverhältnis**; die Tätigkeit der Beiratsmitglieder ist also ehrenamtlich.

Insbesondere in größeren Wohnungseigentumsanlagen mit teils zeitaufwendiger Arbeit des Beirats ist es jedoch denkbar, den jeweiligen Beiratsmitgliedern (pauschale) **Aufwandsentschädigungen** zuzusprechen.

Etwaige Vergütungszusagen in großen ETG's müssen sich im Rahmen noch vertretbarer ordentlicher Verwaltung und unter Berücksichtigung von Treu und Glauben im Wohnungseigentumsrecht vertreten lassen. Die Zusagen können zugunsten einzelner Beiratsmitglieder oder des Gesamtbeirats - welcher dann intern die Aufteilung vornimmt - beschlossen werden.

NERTHUS empfiehlt, etwaige **Vergütungszusagen** nur **nach mehreren Jahren bewährter Beiratstätigkeit** an diese nachzugenehmigen. Im Vorfeld sollte jeder Kandidat bereit sein, dieses Amt ehrenamtlich wahrzunehmen. Auslagen werden selbstverständlich an den Beirat erstattet.

Jegliche Einnahmen des Beirats zählen bei diesem zu den **steuerpflichtigen Einkünften** (hier: aus selbständiger Arbeit).

Herausgabepflicht von Verwaltungsunterlagen

Die Verwaltungsakten des Beirats sind bei Beendigung seiner Tätigkeit an den Nachfolger - ersatzweise an die Verwaltung - herauszugeben. Es handelt sich hier um Fremdunderlagen, also Eigentum der ETG.

Verantwortung und Haftung von Beiratsmitgliedern

Mitglieder des Verwaltungsbeirats haben die Sorgfalt ordentlicher und gewissenhafter Kaufleute anzuwenden.

Ein Beiratsmitglied haftet auch bei ehrenamtlicher Tätigkeit für schuldhaftes Pflichtverletzungen nach der allgemeinen Verschuldenbestimmung des § 276 BGB (Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und - sofern im Bestellsungsakt nicht ausdrücklich ausgeschlossen - auch für leichte Fahrlässigkeit); im übrigen auch nach den §§ 823, 826 BGB bei unerlaubter Handlung bzw. sittenwidriger Schädigung.

Beiratsmitglied unter der Verwaltung der NERTHUS GmbH

Sollten Sie Interesse an der Übernahme eines Beiratmandates haben, so wenden Sie sich bitte an das Büro von NERTHUS.

Anhand der Rückmeldungen wird NERTHUS eine Einzelpersonen-Wahl (Blockwahlen sind nach h.R. nicht zulässig) vorbereiten. Da Beiräte Ihr Mandat jederzeit niederlegen können, empfehlen wir die Bestellung auf unbestimmte Dauer oder auf die Dauer von 7 Jahren.

Sonstiges

Soweit im o.g. von "Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentum" die Rede ist, gilt dies entsprechend auch für gewerbliche Teileigentümer bzw. Teileigentum.