

Thorsten Hausmann
& Matthias W. Kroll

Der Verwaltungsbeirat

2. Auflage

- Aufgaben und Möglichkeiten -



Kompetenz mit Qualität & Herz!

Ihr Makler und Verwalter in der Metropolregion
Hamburg, im Rhein-Main-Gebiet, in Dresden & Berlin



 **040/529 60 00**
www.hausmann-makler.de
info@hausmann-makler.de

 **Hausmann**
Immobilien
& *Dienstleistungen*

Thorsten Hausmann

Matthias W. Kroll

Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

Ein Leitfaden unter Einbezug der WEG-Novelle

Thorsten Hausmann

Matthias W. Kroll

Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

Ein Leitfaden unter Einbezug der WEG-Novelle

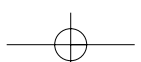
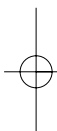
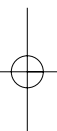
Impressum

- Titel:** Der Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Möglichkeiten
- Reihe:** Aus der Ratgeber-Reihe der
Hausmann Immobilien & Dienstleistungen
- Herausgeber:** Hausmann Immobilien & Dienstleistungen
Segeberger Chaussee 76 · 22850 Norderstedt
www.Hausmann-Makler.de
- Druck:** Braun & Behrmann Offsetdruck GmbH · Quickborn
- 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.
- Schutzgebühr:** 5 Euro
- Auflage:** 3000 Exemplare



Inhalt

Gesetzliche Grundlage.....	9
Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat?	9
Wie bestellt man einen Verwaltungsbeirat?	10
Die Wahl des Verwaltungsbeirats	11
Die Dauer der Bestellung	12
Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat?	14
Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus?.....	14
Einberufung des Verwaltungsbeirats	18
Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirats?	19
Was ist, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht?	20
Fazit	21
Die WEG-Novelle	22
Die Autoren	24
Quellennachweise	26



Einleitung

Der Verwaltungsbeirat ist im WEG nur rudimentär geregelt. § 29 WEG enthält die in § 20 Abs. 1 WEG eröffnete Möglichkeit, neben der Wohnungseigentümerversammlung und dem Verwalter als drittes fakultatives Organ einen Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat soll als Mittler zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft fungieren.

Durch diese Broschüre soll Verwaltungsbeiräten und Eigentümern ein Leitfaden in Bezug auf die Aufgaben und Möglichkeiten des Verwaltungsbeirates an die Hand gegeben werden. Dabei ist es uns wichtig, dass dieser Leitfaden in der täglichen Praxis von Verwaltungsbeiräten Verwendung findet.

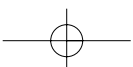
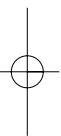
In dieser Broschüre wird im Übrigen die WEG-Novelle, die zum 01.07.2007 in Kraft trat, dargestellt. Die Kenntnis über diese Neuregelungen des Wohnungseigentumsrechts ist für den Verwaltungsbeirat unerlässlich.

Wir hoffen, die wichtigsten und häufigsten Fragen, die im Rahmen der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat aufkommen, in dieser Broschüre beantwortet zu haben. Für Anregungen und Kritik sind wir dankbar.

Hamburg, im Oktober 2007

Thorsten Hausmann
Hausmann Immobilien

Matthias W. Kroll
Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte



Der Verwaltungsbeirat

I. Gesetzliche Grundlage

Das Wohnungseigentumsgesetz beschäftigt sich lediglich in einem von 64 Paragraphen – mehr oder weniger ausführlich – mit dem Verwaltungsbeirat:

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Dies wirkt in der Tat recht verständlich und übersichtlich, ist aber leider nicht vollständig. Das führt natürlich dazu, dass Fragen entstanden sind, die durch Urteile beantwortet wurden. Das Gesetz im Zusammenhang mit einer Vielzahl an gerichtlichen Entscheidungen ergeben eine Definition der Aufgaben und Möglichkeiten des Verwaltungsbeirates.

II. Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat?

Beim Lesen des Gesetzes erscheint die Position des Verwaltungsbeirates als sehr unverbindlich. Worte wie „können“, „unterstützen“, „sollen“ und „nach Bedarf“ lassen den Eindruck entstehen, dass der Verwaltungsbeirat eine Helferposition innehat, mehr aber auch nicht. Und warum sollte man so etwas überhaupt brauchen?

Um es kurz zu machen: Der Eindruck ist falsch! Leider wird die eigentliche Wichtigkeit und der Nutzen des Verwaltungsbeirates – gerade von Nichtjuristen – verkannt, so dass seine Möglichkeiten meist nicht genutzt werden.

Grundsätzlich kann der Beirat als Mittler zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft verstanden werden. Er ist jedoch kein Vertreter der Gemeinschaft. Der Beirat sichert die Beteiligung der Wohnungseigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung, indem er Wünsche, Anregungen und Beschwerden entgegennimmt. Bestenfalls können so Konflikte bereits im Vorfeld geklärt und aus der Welt geräumt werden.

Aufgrund dieser Stellung des Verwaltungsbeirates empfiehlt es sich, gerade bei größeren Eigentümergeinschaften einen solchen zu bestellen.

III. Wie bestellt man einen Verwaltungsbeirat ?

Die Bestellung des Beirats ist im WEG wie folgt geregelt:

„Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen.“

Mit dem Wort „**können**“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf die Bestellung des Beirats hat.

Es ist aber möglich, dass die Bestellung in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben ist: Dann darf der Wohnungseigentümer die Durchführung einer Wahl eines Beirats verlangen.

Ebenso ist es aber auch möglich, dass die Bestellung in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen wird: Dann hat der Eigentümer natürlich keine Möglichkeit, eine Wahl durchzusetzen. Dieser Ausschluss muss jedoch eindeutig geregelt sein; ein Blick in die Gemeinschaftsordnung kann daher hilfreich sein.

Falls weder eine Bestellung vorgeschrieben noch ausgeschlossen ist, beschließen die Wohnungseigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss über die Bestellung eines Beirats. Es wird also abgestimmt, ob ein Verwaltungsbeirat eingerichtet werden soll.

Daneben ist es natürlich auch möglich, Einzelaufgaben aus dem üblichen Tätigkeitsfeld des Beirats an bestimmte und dazu bereite Mitglieder zu übertragen, ohne einen Beirat einzurichten.

IV. Die Wahl des Verwaltungsbeirats

Wenn die Eigentümer beschlossen haben, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen, wird der Verwaltungsbeirat gewählt. An dieser Wahl nehmen alle Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft teil. Auch die zur Wahl stehenden Wohnungseigentümer sind stimmberechtigt.

Der Verwaltungsbeirat besteht in der Regel aus drei Wohnungseigentümern: einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Von den Beisitzern sollte einer als Stellvertreter des Vorsitzenden fungieren.

Auch hier können die Wohnungseigentümer beschließen, weniger oder mehr als drei Mitglieder in den Beirat zu wählen. Dies hängt immer vom Einzelfall ab: Manchmal gibt es nur einen oder zwei Bewerber für die Position. In anderen Fällen erscheint es wegen der großen Anzahl der Eigentumswohnungen ratsam, den Verwaltungsbeirat zu erweitern.

Wählbar sind nur Wohnungseigentümer. Der Verwalter kann nicht in den Beirat gewählt werden, da dies zu einem Interessenkonflikt führen würde. Das gilt selbst dann, wenn der Verwalter selbst Wohnungseigentümer ist. Ausgeschlossen von der Wahl ist auch ein Eigentümer, wenn es sich bei ihm um eine juristische Person handelt (GmbH, AG, etc.). Hier können allenfalls die Organe in den Beirat gewählt werden (Geschäftsführer, Vorstand).

Auch Treuhänder können Mitglieder des Verwaltungsbeirats werden, da es lediglich auf die formale Eigentümerstellung ankommt. Das gilt jedoch nicht für Testamentsvollstrecker, Zwangs- und Insolvenzverwalter, da sie das Eigentum nur verwalten, jedoch selber nicht Eigentümer sind.

Das Wahlverfahren ist im WEG nicht geregelt; die Wohnungseigentümer können dies also – sofern in der Gemeinschaftsordnung kein Wahlverfahren geregelt ist – durch Mehrheitsbeschluss frei regeln.

Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümer entscheiden können, ob die Beiratsmitglieder einzeln nach den Positionen oder als Einheit gewählt werden und ob geheim und schriftlich oder per Handzeichen o.ä. gewählt wird. Zur Vermeidung von persönlichen Konflikten, Vorbehalte gegen bestimmte Kandidaten nicht vor der Gemeinschaft offen legen zu müssen, ist der Wunsch eines Wohnungseigentümers nach geheimer Abstimmung zu respektieren (*Armbrüster*, ZWE 2001, 358).

Beispiele:

- Drei Kandidaten haben sich zur Wahl gestellt. Die Eigentümergemeinschaft kann jetzt jeden einzeln oder alle in einem Abstimmungsengang wählen.
- Es gibt mehrere Kandidaten, die sozusagen Konkurrenten sind. Hier kann man über die Blockwahl die drei Kandidaten mit den meisten Stimmen zum Verwaltungsbeirat wählen.

Geklärt werden sollte auch, ob und welche Ersatzmitglieder es geben soll. So ist es empfehlenswert – gerade wenn mehr Kandidaten zur Wahl standen – den vierten Kandidaten als Nachrücker zu bestimmen. Natürlich können auch mehrere Ersatzmitglieder bestimmt werden. Hierbei sollte jedoch genau bestimmt werden, wer nachrückt.

Möglich aber unüblich ist es auch, dass jeder Nachrücker für eine bestimmte Position vorgesehen ist. Der Nachrücker kommt also erst dann zum Zuge, wenn das Verwaltungsratsmitglied mit „seiner Position“ ausscheidet. Zu beachten ist, dass es sich bei den „Nachrückern“ nicht um Stellvertreter handelt; es ist also nicht möglich, dass jemand ein abwesendes Verwaltungsratsmitglied vertritt.

V. Die Dauer der Bestellung

Sofern keine anderweitige, ausdrückliche Regelung getroffen wurde, erfolgt die Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder auf unbestimmte Zeit.

Aber hier muss niemand vor dem „ewigen Beirat“ Angst haben: Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates können von der Eigentümergemeinschaft jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Eine Begründung ist hierfür nicht erforderlich. Die abberufenen Verwaltungsbeiratsmitglieder haben auch nicht die Möglichkeit, den Abberufungsbeschluss gerichtlich überprüfen zu lassen.

Wichtig ist dennoch das richtige Vorgehen: Das Vorhaben mit dem Ziel der Abwahl des Verwaltungsbeirats muss umfassend und ordnungsgemäß als Tagesordnungspunkt in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung aufgenommen werden.

Auch ein Beiratsmitglied kann jederzeit ohne Einhaltung einer bestimmten Form und ohne Angabe von Gründen sein Amt niederlegen. Eine Ausnahme gilt hier nur, wenn die Amtsniederlegung „zur Unzeit“ erfolgt, also wenn dadurch die Gemeinschaft in Probleme geraten würde (z.B. unmittelbar vor

einer Wohnungseigentümerversammlung oder in der Urlaubszeit). Das Mitglied muss dann seine Amtsniederlegung um ein paar Tage verschieben.

Die Amtsniederlegung wird wirksam, wenn sie der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwalter zugegangen ist.

Etwas anderes gilt natürlich, wenn der Beirat für seine Tätigkeit eine Entlohnung erhält: In diesem Falle müssen die Mitglieder den Vertrag zeitlich einhalten.

Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob ein Wohnungseigentümer, der seinen Miteigentumsanteil veräußert, damit auch automatisch die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat verliert.



Geht man nämlich davon aus, dass die Gemeinschaft durch Vereinbarung oder unangefochtenen Mehrheitsbeschluss auch Nichtwohnungseigentümer in den Beirat wählen kann, so kann diese Automatik nicht angewandt werden.

Scheidet ein Mitglied des Verwaltungsbeirats aus, so berührt das den Fortbestand des Beirats nicht, sofern mindestens noch ein Mitglied verbleibt. Es ist lediglich die Bestellung eines neuen Mitglieds erforderlich, weil der Beirat nicht mehr ordnungsgemäß besetzt ist.

Das ausgeschiedene Mitglied muss umgehend alle ihm in diesem Zusammenhang überlassenen Unterlagen aushändigen. Eine Verjährung dieses Anspruchs setzt erst nach drei Jahren ein.

VI. Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat?

Es gibt außer der Eigentümereigenschaft keine Anforderungen an irgendwelche Qualifikationen, um Beiratsmitglied zu werden. Da sich aber die Verwaltung in einen kaufmännischen, technischen und juristischen Bereich unterteilen lässt, ist es sinnvoll und im Interesse aller Eigentümer, dass die gewählten Personen jeweils Kenntnisse auf den entsprechenden Gebieten haben.

Hinzu kommt, dass zu den Mitgliedern eines Verwaltungsbeirates ein Vertrauensverhältnis bestehen muss. Die Ablehnung eines Bewerbers ist aber nur wirksam, wenn wirklich schwerwiegende und nachhaltige Gründe bestehen.

VII. Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus?

Wie bereits erwähnt, kommen dem Beirat in erster Linie eine Unterstützungsfunktion und ein Kontrollrecht zu. Durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung können dem Beirat auch zusätzliche dauerhafte Aufgaben bzw. Aufgaben für den Einzelfall übertragen werden. Der 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 darüber nachzudenken, wie viel Zeit man investieren möchte.

Mögliche zusätzliche Aufgaben können sein:

- Vollmacht für die Abnahme von Handwerksleistungen für das gemeinschaftliche Eigentum, durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft,
- Ausgestaltung und Abschluss des Verwaltervertrages, wenn der Gemeinschaft die Eckdaten aus dem Vertrag bekannt sind, durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft,
- Aufstellung und/oder Vorbereitung eines Wirtschaftsplans zur Beschlussfassung,

- Zustimmungspflicht im Zusammenhang mit Veräußerungen, Vermietungen oder baulichen Veränderungen, durch Vereinbarung in der Teilungserklärung,
- Beratungsgespräche und Schlichtungsbemühungen in Streitfällen der Wohnungseigentümer untereinander.

Die Bestellung und die Abberufung des Verwalters kann nicht als zusätzliche Aufgabe auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden, da sonst die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft zu stark eingeschränkt würden.

Im WEG sind die Rechte und Pflichten des Beirats in den §§ 29, 24 WEG geregelt.

1. Unterstützung des Verwalters

Die Unterstützungspflicht des Verwaltungsbeirats ist nicht dahingehend zu verstehen, dass der Verwalter überwacht wird. Insbesondere steht dem Beirat kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter zu.

Der Verwalter muss mit dem Beirat zusammenarbeiten, bei Bedarf alle notwendigen Verwalterunterlagen zur Verfügung stellen und Fragen zu Vorgängen im gemeinschaftlichen Eigentum beantworten. Wichtig sind vorbereitende Maßnahmen, damit durch das Zusammenwirken von Verwalter und Beirat in der Eigentümerversammlung Beschlüsse herbeigeführt werden können. Das gilt besonders 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 führen.

Die Unterstützung des Verwalters kann von der Eigentümergeinschaft 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 kleinen Geschäftsweg“ handeln ohne die sonst möglicherweise notwendige Einberufung.

Zu den Unterstützungspflichten gehören weiterhin die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung, die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und die Mitarbeit bei Reparatur- und Umbauarbeiten (z.B. durch die Beratung des Verwalters bei der Einholung von Angeboten und der Durchführung der Arbeiten). Dies darf allerdings nicht dazu führen, dass der Beirat die Aufgaben des Verwalters übernimmt.

2. Kontrollrechte

Nach § 29 Abs. 3 WEG sollen „der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, die Rechnungslegungen und Kostenanschläge“ durch den Verwaltungsbeirat geprüft werden, und zwar vor der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer. Es wird also deutlich, dass ein großer Aufgabenteil die Prüfung rund um das Geld der Eigentümergemeinschaft betrifft; der Beirat hat hierbei das Recht auf Einsicht in alle Unterlagen der Verwaltung.

Der Schwerpunkt liegt bei der Kontrolle der vorliegenden Gesamtabrechnung des Verwalters, die dieser in seine Jahresabrechnung mit aufnimmt bzw. für den Wirtschaftsplan vorsieht:

(1) Rechnerischer Teil

Hier erfolgt die Kontrolle, ob die Rechenwerke in sich stimmig sind. Dazu gehören z.B. folgende Fragen:

- Stimmen die gem. §35a Einkommensteuergesetz ermittelten Kosten?
- Stimmen die Anfangs- und Endbestände zwischen aufeinanderfolgenden Abrechnungen überein?
- Sind die Gesamtpreise bei Kostenvoranschlägen und Rechnungen mit den angesetzten Einzelpreisen vereinbar?
- Stimmen Rechnungsbetrag und Verbuchung überein?
- Stimmen die Bankkonten mit den Buchungskonten überein?
- Was ist mit etwaigen Zahlungsrückständen, Vermögensanlagen?

(2) Sachlicher Teil

Hier wird geprüft, ob die Ausgaben und Einnahmen sachlich gerechtfertigt sind, z.B.

- Stimmen die Reparaturausgaben mit den eingeholten Kostenvoranschlägen überein?
- Sind bei den Ausgaben die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung eingehalten worden?
- Sind die einzelnen Ausgaben sachlich gerechtfertigt?
- Sind die Vorauszahlungen richtig unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt worden?
- Erstrecken sich die Ausgaben nur auf das Gemeinschaftseigentum oder betreffen sie auch das Sondereigentum bestimmter Wohnungseigentümer?
- Sind die liquiden Mittel der Gemeinschaft richtig verwaltet worden?

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

In der Eigentümerversammlung sollte der Verwaltungsbeirat eine Stellungnahme zum Jahresabschluss und einen Abstimmungsvorschlag hinsichtlich dessen Genehmigung an die Wohnungseigentümer abgeben.

Gefragt ist sein Ergebnis der Prüfung, sozusagen sein persönlicher Eindruck. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass ein solcher Eindruck je nach Beruf, persönlicher Einstellung und Erfahrung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Wohnungseigentümer müssen diese Faktoren bei ihrer eigenen Einschätzung berücksichtigen.

Diese Stellungnahme 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 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 Wohnungseigentümer schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe die Einberufung verlangt.

Kommt der Verwalter seiner Aufgabe nicht nach, so kann die Wohnungseigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einberufen werden. Sollte der Vorsitzende ebenfalls verhindert oder dazu nicht in der Lage sein, so fällt diese Aufgabe seinem Stellvertreter zu.

Wenn der Beirat keinen Vorsitzenden gewählt hat, kann die Einladung von allen Mitgliedern als Gesamtheit unterschrieben werden und ist damit rechtmäßig.

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

4. Auskunftspflicht

Da der Beirat von den Wohnungseigentümern mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben beauftragt wird, besteht gegenüber der Wohnungseigentümerversammlung eine Auskunftspflicht (§ 666 BGB). Das gilt insbesondere für Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungs-

gemäß Verwaltung zu beschließen haben.

Ein Auskunftsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht nur dann, wenn der Einzelne ein berechtigtes und akutes Bedürfnis bezüglich der Information hat.

5. Beschlüsse in der Eigentümerversammlung

Die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind in einer Niederschrift und in der Beschlussammlung aufzunehmen. Dieses Schriftstück ist von dem Sammlungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümers zu unterschreiben. Falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, ist die Niederschrift von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterzeichnen.

Die fehlende Unterschrift eines Wohnungseigentümers oder des Beiratsvorsitzenden führt im Falle der Beschlussanfechtung als formeller Mangel nicht automatisch zur Ungültigkeit des Beschlusses; falls diese Unterschriften jedoch laut Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung vorliegen müssen, wäre die Anfechtung erfolgreich.

VIII. Einberufung des Verwaltungsbeirats

Nach § 29 Abs. 4 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 – meist dann, wenn die Prüfung der Jahresabrechnung ansteht. In der Regel tagt der Beirat aber häufiger.

Für die Einberufung selbst sind die Vorschriften des WEG entsprechend anzuwenden, das heißt, die Einberufung soll in Textform gem. § 126b BGB erfolgen – dies kann z. B. auch per Fax geschehen, wenn alle Mitglieder über einen Faxanschluss verfügen – und die Frist von mindestens zwei Wochen muss eingehalten werden.

Die nötige Beschlussfähigkeit ist gegeben, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Bei drei Mitgliedern müssen also mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.

Für die Annahme von Beschlüssen bedarf es der einfachen Mehrheit; hier gilt das Kopfprinzip. Es empfiehlt sich daher, eine ungerade Mitgliederzahl vorzusehen, um Pattsituationen bei Abstimmungen zu vermeiden.

Verwalter und Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Teilnahme an den Sitzungen des Beirats, können jedoch bei Bedarf hinzugezogen werden. Ein Stimmrecht steht ihnen dann aber nicht zu.

IX. Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirats?

Da die Arbeit des Verwaltungsbeirats umfangreich und verantwortungsvoll ist, stellt sich natürlich die Frage, ob diese Mühen auch belohnt werden. Im Großen und Ganzen heißt es meist: Viel Ehre, wenig Lohn.

Im Regelfall ist von einer unentgeltlichen Tätigkeit auszugehen: Das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und den Mitgliedern des Beirats ist als Auftrag zu qualifizieren (§§ 662ff BGB).

Die Wohnungseigentümer können allerdings frei vereinbaren oder beschließen, den Mitgliedern des Beirats eine Vergütung zu zahlen. In diesen Fällen liegt dann ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstcharakter vor (§§ 675, 611ff BGB). Hört sich kompliziert an, ist aber im Grunde einfach:

Der Beirat kann sein Amt nicht mehr jederzeit zur Verfügung stellen und gilt als bezahlter Geschäftsbesorger. Zudem handelt es sich dann um Einkünfte aus selbständiger Arbeit, die dann besteuert werden müssen und eventuell sozialversicherungspflichtig sind.

Falls keine Vergütung gezahlt wird, folgt aus dem Auftragsverhältnis ein Anspruch auf Aufwendungsersatz, das heißt, der Beirat kann seine Kosten für Telefon, Porto, Kopien, Fahrtkosten, fachliche Fortbildungen, etc. ersetzt verlangen. Allerdings kann dieser Anspruch durch Vereinbarung ausgeschlossen werden.

Da die Erstattung von Auslagen in der Vergangenheit oft zu Streitigkeiten und Gerichtsprozessen geführt hat, empfiehlt es sich, im Vorwege abzusprechen, ob und wie diese Kosten ersetzt werden. Die Kosten können entweder durch eine Pauschale oder durch Nachweis erstattet werden. Entscheidet man sich für eine Pauschale, sollte deutlich gemacht werden, wofür diese gezahlt wird. Die Pauschale muss in einem stimmigen Verhältnis zum Aufwand stehen, da sonst die Gefahr besteht, dass bei einer zu hohen Pauschale eine Vergütung angenommen wird.

X. Was ist, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht?

Auch ein „perfekter Verwaltungsbeirat“ kann Fehler machen. Was dann? Müssen die – meist nicht entlohnten – Mitglieder für ihre Fehler haften?

1. Haftung des Beirats

Grundsätzlich gilt: Verletzten die Mitglieder des Verwaltungsrates schuldhaft ihre gesetzlichen Pflichten, so haben sie den der Eigentümergemeinschaft dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

Eine Pflichtverletzung kann ihre Ursache in schuldhaftem Handeln oder Unterlassen haben. Schuldhaft handelt der Verwaltungsrat dann, wenn er bei seiner Arbeit nicht die Sorgfalt aufbringt, die für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Bei Vergütung des Verwaltungsbeirats ist die „Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns“ als Maßstab anzusetzen. Eine Haftung setzt also vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten voraus, durch das gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Aufgaben und Verpflichtungen des Verwaltungsbeirates verletzt werden.

Grund für eine Schadensersatzpflicht kann beispielsweise sein, dass der Verwaltungsbeirat sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben nicht an Weisungen der Eigentümerversammlung hält. Oder wenn er bei der Prüfung der Jahresrechnung auf eine Kontrolle der Kontobelege verzichtet. Entstehen der Eigentümergemeinschaft hierdurch finanzielle Nachteile, so haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirates diese auszugleichen. Sie haften als Gesamtschuldner, das heißt, von jedem von ihnen kann der Ausgleich des gesamten entstandenen Schadens verlangt werden.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind also einem erheblichen Haftungsrisiko ausgesetzt. Da sie ihre Tätigkeit in der Regel ehrenamtlich ausüben, erscheint es angebracht, dass dieses Risiko einer Haftung abgemildert und gesenkt wird.

2. Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung

Möglich ist eine Haftungsbeschränkung zum Beispiel dadurch, dass beschlossen wird, dass der Verwaltungsbeirat generell nur bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Sorgfaltspflichtverletzungen haftet. Fahrlässiges Verhalten kann dann eine Schadensersatzpflicht nicht mehr auslösen. Allerdings bedarf eine solche Regelung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung eines Mehrheitsbeschlusses.

Daneben besteht die Möglichkeit, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirates von der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss entlastet werden. Ein solcher Entlastungsbeschluss führt dazu, dass eine Haftung für die Zeit vor der Entlastung nicht mehr in Betracht kommt. Ein Anspruch auf Entlastung besteht jedoch nicht und der Entlastungsbeschluss kann gegebenenfalls vor Gericht angefochten werden.

Schließlich kann durch den Abschluss einer speziellen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung das Haftungsrisiko der Verwaltungsbeiratsmitglieder minimiert werden. Die Versicherung übernimmt dann in allen Fällen der fahrlässigen Schadensverursachung die Regulierung der Schäden. Nur für vorsätzliches Verhalten haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirats dann selbst einzustehen. Da die von der Eigentümergemeinschaft zu zahlende Versicherungsprämie nicht besonders hoch ist, sollte der Abschluss einer solchen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung von der Eigentümergemeinschaft in Erwägung gezogen werden.

XI. Fazit

Der Verwaltungsbeirat übt eine wichtige Funktion bei der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft aus: Die Wohnungseigentümer können über den Beirat mehr Einfluss auf die Verwaltung der Gemeinschaft nehmen und sind bei einer engagierten Beiratstätigkeit über das Jahr hinweg besser über die Belange „ihrer“ Gemeinschaft informiert.

Die WEG-Novelle

Das Wohnungseigentumsrecht hat in den letzten Jahrzehnten große wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Nach nichtamtlichen statistischen Erhebungen soll es ca. fünf Millionen Eigentumswohnungen geben. Das Wohnungseigentum ist insbesondere eine attraktive Form der Altersvorsorge.

Die WEG-Novelle, die zum 01.07.2007 in Kraft getreten ist, soll die Eigentümergemeinschaften handlungs- und entscheidungsfähiger machen. Überall dort, wo ein praktisches Bedürfnis besteht, sollen die Wohnungseigentümer im größeren Umfang als bisher in die Lage versetzt werden, die Angelegenheiten der Gemeinschaft mit einer Mehrheitsentscheidung regeln zu dürfen. Grundsätzlich bleibt es zwar dabei, dass die Eigentümer ihre Angelegenheiten in der Regel einstimmig zu regeln haben. Ein Mehrheitsbeschluss ist weiterhin nur ausreichend, wenn das Gesetz oder eine Vereinbarung dies vorsieht. Allerdings sollen im Rahmen der WEG-Novelle durch das Gesetz verstärkt Mehrheitsentscheidungen zugelassen werden. Dies soll insbesondere im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Fall sein, um Rechtsunsicherheiten und Modernisierungsstaus zu vermeiden.

Die neuen Regelungen im Überblick:

I. Mehrheitsentscheidungen

Das Gesetz lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei etwa einen Maßstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Die Wohnungseigentümer können ferner bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Dies soll zu gerechteren Ergebnissen führen, da es künftig auf den Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ankommt. Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung. Für alle diese Maßnahmen war nach geltendem Recht vor der WEG-Novelle, die zum 01.07.2007 in Kraft getreten ist, grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich.

II. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern der Eigentümergeinschaft wurden neu gere-

gelt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2005 ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig. Diese Rechtsprechung hat in manchem Punkt Klarheit geschaffen und einiges vereinfacht, aber auch eine Vielzahl von Folgeproblemen entstehen lassen. Das Gesetz trägt der Entscheidung des Bundesgerichtshofs Rechnung und soll der Praxis gleichzeitig die nötige Klarheit geben. Das betrifft vor allem die Frage der Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen gegen die Gemeinschaft. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer bleibt erhalten, wird aber auf ihren Miteigentumsanteil begrenzt. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet.

III. Neues Verfahrensrecht

Künftig richtet sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass die Gerichtskosten nicht mehr nach der Kostenordnung, sondern nach dem Gerichtskostengesetz berechnet werden, was zu einer deutlichen Verteuerung der gerichtlichen Verfahren führt.

IV. Beschluss-Sammlung

Die WEG-Novelle soll die Möglichkeiten verbessern, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft näher zu informieren. Dazu ist eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt worden. Dies soll insbesondere Erwerbenden von Wohnungseigentum zu Gute kommen, um sich besser Klarheit darüber verschaffen zu können, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen.

V. Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht

Schließlich führte das Gesetz ein begrenztes Vorrecht von Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung ein. Dadurch wurde die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Die Autoren



Thorsten Hausmann wurde 1950 in Hamburg geboren und wuchs in der Hansestadt auf. Nach der Schule erlernte er den Beruf des Großhandelskaufmanns und trat 1970 in den väterlichen Betrieb ein. Gemeinsam mit seinem Vater wurde der elterliche Betrieb kontinuierlich aufgebaut und im Jahr 1978 wurde er Mitgesellschafter im Unternehmen Werner Hausmann & Sohn.

In den Folgejahren leitete Thorsten Hausmann den Immobilienbereich der Firma. Geschäftsstellen in Mainz, Kaiserslautern, Kiel, Dresden, Bautzen und Berlin wurden eröffnet. Anfang der 90er Jahre war Hausmann Immobilien der erste Makler, der Immobilienshops betrieb. Heute hat das Unternehmen seinen Firmensitz in Norderstedt und Geschäftsstellen in Dresden und Mainz. Als WEG-Verwalter und als Immobiliendienstleister gehört es zu den anerkannten Marktführern.

Seit 1975 ist Thorsten Hausmann in verschiedenen Funktionen für Berufsverbände als Schatzmeister oder 1. Vorsitzender tätig und wurde stellvertretender Vorsitzender im Bund Der Selbstständigen in Norderstedt. Für Norderstedt Marketing leitete er den Arbeitskreis Wirtschaft und Verkehr und als Vorsitzender setzt er sich für die Belange des Mittelstandes bei der MIT im Kreis Segeberg und auf Landesebene ein.

In Norderstedt gehört er seit März 2003 als Stadtvertreter der CDU-Fraktion an und kümmert sich vorrangig um die Interessen der örtlichen Wirtschaft und der Stadtentwicklung.

Thorsten Hausmann sieht seine Zukunft im weiteren erfolgreichen Aufbau des Unternehmens gemeinsam mit seiner Frau Hildegart, den Töchtern Tjersti, Tanja und Dorte und seiner Schwester Kirsten Wulff.



Rechtsanwalt **Matthias W. Kroll**, LL.M studierte in Hamburg Rechtswissenschaften. Nach dem 2. Juristischen Staatsexamen absolvierte Herr Kroll einen Auslandsaufenthalt bei der Rechtsanwaltskanzlei Talbot & Olivier in Perth, Australien, und ist seit 2000 Sozius der Kanzlei Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte, Hamburg.

Neben seiner anwaltlichen Arbeit ist Herr Kroll als Lehrbeauftragter für Wirtschaftsrecht an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) Hamburg tätig. Weiterhin referiert er regelmäßig bei Fachunternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu aktuellen Fragen des Immobilienrechts. Herr Kroll ist ferner vom Präsidenten des Hanseatischen Oberlandesgerichts zum AG-Leiter in der Referendarausbildung berufen worden und im Rahmen der Fortbildungsseminare des Hamburgischen Anwaltvereins (HAV e.V.) als Referent tätig.

Herr Kroll ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Mietrecht und WEG“ im Deutschen Anwaltverein sowie Mitglied des Hamburger Grundeigentümerverbandes e.V. Er ist u.a. schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.nkr-hamburg.de

Herr Kroll ist verheiratet und Vater zweier Töchter.

Quellennachweise

Armbrüster, Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates
in: ZWE 2001, S. 355

Bielefeld, Der Verwaltungsbeirat – seine Pflichten und Rechte
2. Auflage 2007

Bielefeld, Der Wohnungseigentümer – Ratgeber zum Wohnungseigentum
7., neu bearbeitete Auflage, 2003

Bub, Verwalter und Verwaltungsbeirat im Überblick
in: ZWE 2002, S. 7

Deckert, Der Verwaltungsbeirat – eine Aufgabe, die dezentes Engagement
erfordert
in: DWE 1990, S. 82

Drasdo, Der Verwaltungsbeirat nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
2. Auflage, 1999

Gottschalg, Die Übertragung von Kompetenzen der Wohnungseigentümer
auf Verwalter und Verwaltungsbeirat
in: ZWE 2000, S. 50

Gottschalg, Haftung des Verwaltungsbeirates
in: ZWE 2001, S. 360

Maas, Der Verwaltungsbeirat als Organ der Gemeinschaft der Wohnungsei-
gentümer
1. Auflage, 2000

Schmidt, Erweiterung der Kompetenzen des Verwaltungsbeirates
in: ZWE 2001, S. 137

Zypries, Neue Impulse für das Wohnungseigentumsrecht
In: DWE 2007, S. 7

Kompetenz mit Qualität & Herz!

Ihre Vermietungsspezialisten in der Metropolregion
Hamburg und im Rhein-Main-Gebiet.



☎ 040/524 50 41
www.hildegart-hausmann-immobilien.de
info@hildegart-hausmann-immobilien.de

**Hildegart
Hausmann
Immobilien**

n
O
si
ho
...
S
M
un
sö
be
si
D
A
vo
Se
ur
A
Im
H
D
Be
G
Se
in
M
Te
M
Te



Was hat Liebe und Leidenschaft mit Immobilienverwaltung zu tun?

Ohne seinen Beruf und die übernommenen Aufgaben zu lieben, und ohne sich für die Interessen der Auftraggeber und Eigentümer leidenschaftlich und nachhaltig einzusetzen, kann eine Immobilien-Verwaltung nicht erfolgreich sein.

... mehr als nur verwalten.

Seit mehr als 53 Jahren verwalten wir als Spezialisten Wohnungseigentum, Mietshäuser und Gewerbeimmobilien. Dieses sind einzelne Wohnungen, komplette Zinshäuser und WEG-Anlagen, oder komplette Geschäfts- und Gewerbebauten. Immer steht für Sie die persönliche und **individuelle Betreuung unserer Kunden** im Mittelpunkt. Qualifizierte Teams, bestehend aus Ihrem eigenen *Objektbetreuer(in)*, den erfahrenen *Bauingenieur(in)* und dem versierten *Buchhalter(in)* betreuen Sie in allen Fragen der Immobilienverwaltung.

Die Zusammenarbeit mit Ihnen als Eigentümern, den Beiräten und Beratern ist eng und vertrauensvoll. Aufgaben und Herausforderungen werden von uns erkannt, analysiert und Ihnen Lösungswege vorgestellt und vorgeschlagen.

Seit 1954 verwalten wir Immobilien in der Metropolregion Hamburg, im südlichen Schleswig-Holstein und im nördlichen Niedersachsen. Herr Thorsten Hausmann ist als Geschäftsführer Ihr direkter Ansprechpartner.

Im Jahr 1978 wurde die Tätigkeit im Rhein-Main-Gebiet aufgenommen. Hier ist die Tochter Tjersti Hausmann Geschäftsführerin und Ihre Gesprächspartnerin. 1990 wurde das Büro für Sachsen in Dresden eröffnet. Ein qualifiziertes Team ist verantwortlich für einen Verwaltungsbestand zwischen Berlin und Pirna, und zwischen Görlitz und Dresden.

Geschäftssitz:

Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt, Telefon: 040/529 30 80, Fax: 040/529 32 76,
info@hausmann-makler.de, www.hausmann-makler.de

Mietbetreuung: Ladenbüro Ulzburger Straße 363 b, 22846 Norderstedt,
Telefon: 040/528 40 40, Fax: 040/30 85 36 30

Makleroffice: Ladenbüro Aurikelpoint, Ulzburger Straße 131, 22850 Norderstedt,
Telefon: 040/52 96 00 42, Fax.: 040/529 32 76

Büro Mainz/Wiesbaden: Friedrichstr. 8, Wiesbaden,
Tel.: 0611/36 00 790, Fax: 0611/341 92 39

Büro Dresden: Liebigstraße 26, 01187 Dresden,
Tel.: 0351/46 76 90, Fax: 0351/467 69 69

