



Der Verwaltungsbeirat von A-Z



**BRUNATA
METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

München, 11.10.2022



Max Mustermann

M.d.B

Mitglied des Beirats
www.beiratsmitglied.de

Beiratsbüro 08031-

Zitat Prof. Dr. Peter Derleder, PiG, Band 61, S. 163 f.

Der Beirat ist ein Organ von verblüffend einfacher Rechtsstruktur, das sozial gesehen sehr unterschiedliche Gestalt annehmen kann.

Es kann sich gegenüber dem Verwalter und den Wohnungseigentümern wie ein Kugelfisch zu einer unumgehbar großen Größe aufblasen.

Es kann sich, wenn es um Geld oder um die Haftung geht, aber auch klein machen, bis es Ameisen- oder Amöbengröße angenommen hat.

Agenda Verwaltungsbeirat

1 Grundsatz und Bestellung

2 Rechte und Pflichten

3 Vergütung - Fortbildung

4 Belegeprüfung

5 Aus der Praxis

Grundsatz

§ 29, Absatz 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 vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Bestellung

In der Eigentümerversammlung der WEG Bröselweg 13 werden die Eigentümer Müller, Meier, Schulze und Schmitz mit überwältigender Mehrheit zu Verwaltungsbeiräten gewählt.

Miteigentümer Seltsam ist damit gar nicht einverstanden.

Er verweist auf die Gemeinschaftsordnung, in der es unter § 23 heißt:
„Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Mitgliedern.“

Auch beanstandet er, dass die Beiratskandidaten nicht von der Abstimmung ausgeschlossen wurden; schließlich dürfe man sich nicht selbst wählen.

Bestellung

§ 29 Abs. 1 WEG a.F.

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

§ 29 Abs. 1 WEG

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.

Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.



Bestellung

Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 29 Rn. 6-8

Das neue Wohnungseigentumsrecht gestaltet die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats flexibel.

Die Wohnungseigentümer „können“ Beiräte bestellen, zwingend vorgeschrieben (z.B. bei kleinen Gemeinschaften) ist dies aber nicht. Der Streit, ob aus § 29 Abs. 1 WEG ein Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers auf Bestellung eines Verwaltungsbeirats folgt (so: Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 11, Rn. 17; a.A.: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 31.8.1990 – 3 Wx 257/90, ZMR 1991, 32) ist eher akademischer Natur, da niemand zur Übernahme des Beiratsamts gezwungen werden kann.

Bestellung

Die Wohnungseigentümer können entgegen der früheren Rechtslage grundsätzlich über die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats durch Mehrheitsbeschluss entscheiden (was insbesondere bei Mehrhausanlagen vorteilhaft ist).

Die Bestimmung der Anzahl der Beiratsmitglieder erfolgt entweder durch gesonderten Beschluss oder schlicht durch die Zahl der Gewählten.

Bestellung

§ 47 WEG

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von den durch das WEMoG mit Wirkung ab dem 1.12.2020 geänderten Vorschriften abweichen, stehen der Anwendung des neuen Rechts nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.

Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Hierzu besagt die Auslegungsregel des § 47 WEG, dass solche Vereinbarungen, die lediglich den früheren Gesetzestext wiederholen (3 Beiratsmitglieder), jetzt unbeachtlich sind.

Bestellung

§ 47 WEG

Zu prüfen ist aber stets, ob die Gemeinschaftsordnung nicht eine vorrangige Vereinbarung zur Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats enthält.

Vereinbarungen, die indes abweichend vom früheren Recht eine niedrigere oder höhere Anzahl von Beiräten explizit festlegen, sind indes zu beachten. (z.B.: „Für jede der 4 gebildeten Wirtschaftseinheiten ist je ein Beirat zu bestimmen“)

Bestellung und Stimmrecht

BGH, Beschl. v. 19.9.2002 - V ZB 30/02, ZMR 2002, 936

§ 25 Abs. 4 WEG sieht einen Stimmrechtsausschluss u.a. für den Fall vor, dass der Beschluss sich auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer bezieht.

Da die Bestellung zum Beirat eine nur das Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft betreffende Organisationsregelung darstellt, ist der zur Wahl vorgeschlagene Eigentümer nicht von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

Die Übernahme des Beiratsamts ist die Annahme eines organschaftlichen Ehrenamtes und kein Rechtsgeschäft.



Bestellung

Zum TOP „Beiratswahl“ beschließt die Eigentümerversammlung:

Zur Wahl stellen sich wieder nur die Eigentümer Meier, Müller und Schulze.

Abstimmungsergebnis:

75 JA-Stimmen 20 NEIN-Stimmen 5 Enthaltungen

Verkündung:

Zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats gewählt sind die Eigentümer Meier, Müller und Schulze.

Eigentümer Seltsam erhebt Anfechtungsklage, da er nicht „die Katze im Sack“ wählen wollte und daher auf einer Einzelabstimmung bestanden hat. Er habe durchaus Meier und Müller, nicht aber Schulze wählen wollen.



Bestellung

LG Düsseldorf, Beschl. v. 6.5.2004 - 19 T 42/04, NJW-RR 2004, 1310

Eine „Blockwahl“ widerspricht den demokratischen Abstimmungsgrundsätzen des WEG, zumal der einzelne Eigentümer bei einer Blockwahl gezwungen ist, auch ihm möglicherweise nicht genehme Kandidaten mit zu wählen, denen er bei einer Einzelwahl seine Stimme nicht geben würde.

Bestellung

KG, Beschl. v. 29.3.2004 - 24 W 194/02, NZM 2005, 107

OLG Hamburg, Beschl. v. 28.1.2005 - 2 Wx 44/04, ZMR 2005, 395

Eine Blockwahl ist grundsätzlich bedenklich, indes kann das besondere Interesse der Eigentümer, den Beirat „als Team“ zu wählen, zu berücksichtigen sein, wenn nur so eine Beiratswahl erfolgen kann.

Die Blockwahl ist aber unzulässig, wenn auch nur ein Eigentümer eine separate Einzelabstimmung verlangt.

Eine Blockwahl liegt indes nicht vor, wenn nur so viele Bewerber vorhanden sind, wie Beiratsposten zwingend aufgrund entsprechender Vereinbarung zu besetzen sind, da in diesem Fall entweder alle Kandidaten zu wählen sind oder die Beiratswahl rechtswidrig wäre (vgl.: Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 29 Rn. 11).

Bestellung

Zum TOP „Beiratswahl“ beschließt die Eigentümerversammlung:

Es sollen drei Beiräte bestellt werden.

Zur Wahl stellen sich die Eigentümer Meier, Müller, Schulze und Seltsam.

Abstimmungsergebnis:

1. Meier:	38 JA-Stimmen	23 NEIN-Stimmen	39 Enthaltungen
2. Müller:	27 JA-Stimmen	25 NEIN-Stimmen	48 Enthaltungen
3. Schulze:	28 JA-Stimmen	27 NEIN-Stimmen	45 Enthaltungen

Verwalter V verkündet nun, dass damit der Beirat vollständig gewählt ist und erklärt die Wahl für beendet.

Seltsam ist tief enttäuscht und erhebt Anfechtungsklage, weil noch mindestens ein weiterer Wahlgang für ihn hätte abgehalten werden müssen.

Bestellung

BGH, Urf. v. 18.1.2019 – V ZR 324/17, ZMR 2019, 776

Die Abstimmung ist zu Unrecht vorzeitig abgebrochen worden. Richtig ist zwar, dass bei der Bestimmung der Mehrheit alleine entscheidend ist, ob die abgegebenen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen, wobei Enthaltungen nicht mitzuzählen sind.

Stehen aber mehr Bewerber zur Wahl, als Beiratsposten vergeben werden sollen, ist die Abstimmung über jeden einzelnen aber nur ein Teilakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens.

In aller Regel kann erst nach Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob und welcher der Bewerber die erforderliche Mehrheit erhalten hat.

Bestellung

BGH, Urt. v. 18.1.2019 – V ZR 324/17, ZMR 2019, 776

Etwas anderes gilt jedoch, wenn durch einen zuvor zu fassenden Geschäftsordnungsbeschluss zum Wahlverfahren

1. festgelegt wird, dass jedem Eigentümer für das gesamte Abstimmungsverfahren, in dem über jeden Bewerber in einem separaten Wahlgang abgestimmt wird, nur so viele JA-Stimmen zustehen, wie es Beiratsposten zu vergeben gibt,
2. weiter festgelegt wird, dass, sobald im ersten Wahlgang so viele Bewerber, wie Beiratsposten zu vergeben sind, die absolute Mehrheit erzielt haben, weitere Wahlgänge unterbleiben, da diese an dem Ergebnis nichts mehr ändern können.

Dauer der Amtszeit

- In der Regel unbeschränkt (ausgenommen die GO beinhaltet anderweitige Vereinbarungen oder beschlussweise eingeschränkt)
- Amtsniederlegung ist jederzeit möglich (Unzeitenregelung bisher von der Rechtsprechung nicht aufgegriffen)
- Bei Austritt (Verkauf) aus der Eigentümergemeinschaft ist regelmäßig das Ende der Beiratstätigkeit anzunehmen

Kernaufgabe Beirat?

Welche Grundaufgabe weist der Gesetzgeber dem Verwaltungsrat zu?

- a) Überwachung der Verwaltung
- b) Kontrolle des Hausmeisters
- c) Unterstützung und Überwachung der Verwaltung

Kernaufgabe Beirat?

- § 29 Abs. 2 WEG
 - „Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.“
- a) ...
- b) ...
- c) Unterstützung und Überwachung der Verwaltung

Unterstützung

Mögliche Bereiche der Zusammenarbeit

- bei der Kontrolle von Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage
- bei der Kontrolle von Dienstleistern, etwa
- eines Gartenbauunternehmens
- des Hausmeisters oder
- des Winterdienstes durch Drittunternehmen

Unterstützung

Wohnungseigentumsanlage:

- bei der Begehung der Wohnungseigentumsanlage
- bei der Sichtung, ob es in der Wohnungseigentumsanlage zu Erhaltungsmaßnahmen kommen muss
- bei der Überlegung, ob es in der Wohnungseigentumsanlage zu Modernisierungsmaßnahmen kommen muss

Unterstützung

Versammlungen:

- bei der Vorbereitung
- beim Ablauf und bei der Nachbereitung

Unterstützung

Gespräche

- mit Behörden
- mit Vertragspartnern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- mit Wohnungseigentümer, z.B. bei Hausgeldschulden

Unterstützung

Finanzwesen

- bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes
- bei der Erstellung der Jahresabrechnung und der Einzelabrechnungen (v.a. bei Neuübernahmen)
- bei der Erstellung des Vermögensberichtes und bei der Sichtung von Angeboten

Überwachung meint, dass die Beiräte

- stichprobenartig die Abrechnung prüfen
- die Verträge der Gemeinschaft kennen
- die Anforderungen des Verwalters für die gewerbliche Zulassung kennen, also
 - ist dieser ausreichend versichert?
 - bildet er sich regelmäßig weiter?
 - ist er zuverlässig?

Prüfpflichten (§ 29, Abs. 2, Satz 2, WEG)

Der Verwaltungsbeirat prüft die Abrechnung und den Wirtschaftsplan und soll dazu Stellung nehmen

Einberufung Beirat

Gemäß § 29 Abs. 1 WEG beruft der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter den Beirat bei Bedarf ein.

Protokoll und Beschluss-Sammlung

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG darf der Vorsitzende oder dessen Vertreter das Versammlungsprotokoll unterzeichnen.

Gemäß § 24 Abs. 8 WEG ist der Versammlungsleiter nach § 24 Abs. 3 WEG verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen. In der Regel ist das der Vorsitzende des Verwaltungsrats.

Recherchepflichten?

Der Vors. Verwaltungsbeirat wird von der Gemeinschaft beauftragt, geeignete Verwalterkandidaten für den Tagesordnungspunkt „Verlängerung der Verwalterbestellung“ vorzuschlagen und entsprechende Angebote einzuholen.

Er lässt sich zwei Angebote zuschicken und empfiehlt der Gemeinschaft, den günstigsten Anbieter, die Firma Dschibuti Ltd. (günstigster Anbieter), zu bestellen, was diese auch mehrheitlich beschließt. Nach 3 Monaten ohne Kontakt zur neuen Verwaltung stellt die WEG fest, dass keine Guthaben der Gemeinschaft mehr vorhanden sind.

Tipp

- Recherchepflichten (Bankauskunft; Bürobetrieb; Qualifikationsnachweise; Referenzen; Verbandstätigkeit; Versicherungswesen etc.) nach hier vertretender Auffassung vorhanden
- **Aber:** Bis dato kein Rechtsentscheid hierzu
- Tipp: Der Bundesverband BVI bietet einen Fragebogen zur Wahl des richtigen Immobilienfachverwalters an



Rechte des Beiratsvorsitzenden

§ 9b Abs. 2 WEG

Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Rechte des Beiratsvorsitzenden

Jennißen/Zschieschack, WEG, 7. Aufl. 2022, § 9b Rn. 87 ff.

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 3 Rn. 223 ff.; NJW 2021, 662

Ist der Verwalter gem. § 181 BGB oder aus anderen Gründen (z.B. als Anspruchs- bzw. Prozessgegner) von der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen, so bestimmt § 9b Abs. 2 Alt. 1 WEG den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zum gesetzlichen außergerichtlichen und gerichtlichen Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft, sowohl aktiv (z.B.: Abgabe von Erklärungen zu Abschluss, Änderung oder Kündigung des Verwaltervertrags oder zur Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter), als auch passiv (z.B.: Entgegennahme der Kündigungs- bzw. Amtsniederlegungserklärung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft).

Dabei ist die Vollmacht im Außenverhältnis nicht einschränkbar.

Rechte des Beiratsvorsitzenden

Jennißen/Zschieschack, WEG, 7. Aufl. 2022, § 9b Rn. 87 ff.

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 3 Rn. 223 ff.; NJW 2021, 662

Vertretungsmacht gewährt § 9b Abs. 2 WEG dem Beiratsvorsitzenden aber nur im Außenverhältnis und nur gegenüber dem amtierenden Verwalter.

Dem Beiratsvorsitzenden ist es somit verwehrt, sich die nur einem Verwalter zustehenden Kompetenzen gegenüber Dritten (also auch dem ausgeschiedenen Verwalter) anstelle oder neben dem Verwalter anzueignen, selbst wenn dieser zum Handeln verpflichtet wäre.

Zudem betrifft die aus § 9b Abs. 2 WEG folgende Vertretungsmacht nur das Verhältnis nach außen.

Dass auch eine Berechtigung zum Handeln im Innenverhältnis besteht, ist damit aber nicht gesagt, zumal § 29 WEG keine speziellen Handlungsrechte des Beiratsvorsitzenden enthält.

Rechte des Beiratsvorsitzenden

Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 3 Rn. 74

Jennißen/Zschieschack, WEG, 7. Aufl. 2022, § 9b Rn. 91

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 3 Rn. 223 ff.; NJW 2021, 662

Weil die Vertretungsmacht aus § 9b Abs. 2 WEG nur gegenüber dem amtierenden Verwalter gilt, stellt sich die Frage, ob sich diese über den Wortlaut des Gesetzes hinaus auch auf notwendige „Annex- bzw. Hilfgeschäfte“ mit Dritten erstreckt (z.B. Beauftragung eines Rechtsanwalts oder eines Sachverständigen bzw. Prozessführung).

Ogleich dies überwiegend befürwortet wird, ist vor der Veranlassung solcher Maßnahmen ohne Beschluss zu warnen.

Rechte des Beiratsvorsitzenden

Denn hierdurch werden ohne Beschluss der Eigentümerversammlung Kosten erzeugt, wobei zudem fraglich ist, wie diese bestritten werden sollen, da gegenüber dem kontoführenden Kreditinstitut nur der Verwalter Verfügungsberechtigt ist.

Hierzu müsste dem Beiratsvorsitzenden eine (auf den Fall des § 9b Abs. 2 WEG beschränkte) Kontovollmacht eingeräumt werden, selbst wenn über den Wirtschaftsplan dem Beiratsvorsitzenden entsprechende Mittel bereit gestellt worden sein sollten.

Im Fazit ist dies praxisuntauglich. Es bleibt das Procedere eines Kontenzugriffs offen – die Institute kennen regelmäßig die Besonderheiten des WEG nicht.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

Die WEG Streitstraße möchte Verwalter V wegen erheblicher Differenzen vom Verwalteramt abwählen und den Verwaltervertrag kündigen.

V lädt aber trotz entsprechender Aufforderung unter Fristsetzung nicht zur Eigentümerversammlung ein.

Die übrigen Wohnungseigentümer verlangen nun von dem Beiratsvorsitzenden B, dass dieser gem. § 9b Abs. 2 WEG dem V gegenüber dessen Abwahl und Kündigung erklärt, einen Sachverständigen mit der Ermittlung etwaiger Fehler des V sowie einen Rechtsanwalt beauftragt.

B überlegt, was er unternehmen soll.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

§ 24 Abs. 3 WEG

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so **kann** die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 72

Die Einberufungsrechte aus § 24 Abs. 3 WEG bestehen ranggleich ranggleich nebeneinander; dabei reicht es aus, wenn sämtliche Beiratsmitglieder zur Versammlung laden.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

Auch nach neuem Recht besteht nach h.M. keine einklagbare Pflicht zur Einberufung, da § 24 Abs. 3 WEG nur ein Ladungsrecht, aber keine Ladungspflicht („kann“) enthält.

Zudem sind die Wohnungseigentümer befugt, einen gesonderten Einladungsberechtigten zu bestellen (was vorsorglich immer zu empfehlen ist).

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 17.11.2021 - 2-13 T 69/21, IMR 2022, 76

Auch ist nach neuer Rechtslage die Wohnungseigentümergeinschaft als alleinige Trägerin der Verwaltung gem. § 18 Abs. 1 WEG - und nicht mehr der Verwalter - zur Abhaltung der Eigentümerversammlung verpflichtet, weshalb jeder Eigentümer gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG Klage gegen die Gemeinschaft auf Abhaltung einer Versammlung zu erheben hat.

Notfalls (Verwalterlosigkeit) kann sich ein Eigentümer durch das Gericht zur Abhaltung der Versammlung ermächtigen lassen (bei Dringlichkeit durch einstweilige Verfügung).

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

Bockiger Beirat

Beiratsvorsitzender B verweigert seine Unterschrift unter das Protokoll der Eigentümerversammlung, da er es mit seinem Gewissen nicht vereinbaren kann, die gefassten „Schandbeschlüsse zu legalisieren“.

Sein Stellvertreter S ist zwar zur Unterschrift bereit, war aber nicht in der Versammlung anwesend.

Unangenehm daran ist, dass V in der Versammlung wiederbestellt wurde, die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums vereinbart ist und ein Veräußerungsfall konkret vorliegt.

- Verwalter V und die übrigen Eigentümer überlegen, was sie unternehmen sollen.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

§ 24 Abs. 6 WEG

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.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

BGH, Beschl. v. 23.8.2001 - V ZB 10/01, ZMR 2001, 809

Für die Frage, ob und mit welchem Inhalt ein Beschluss zustande gekommen ist, kommt es ausschließlich auf die Verkündung durch den Versammlungsleiter an.

Fehlende oder fehlerhafte Unterschriften sind für die Wirksamkeit eines verkündeten Beschlusses daher grundsätzlich unerheblich.

Aus der Gemeinschaftsordnung kann sich aber die Notwendigkeit der Unterschriftsleistung ergeben:

- Nachweis der Verwalterstellung durch Protokollvorlage (§§ 12, 26 IV, 24 VI WEG),
- Protokollunterzeichnung ist als Wirksamkeitsvoraussetzung vereinbart,
- Pflicht zur Bestimmung der Protokollunterzeichner durch Beschluss.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 156

Jennißen/Schultzky, WEG, 7. Aufl. 2022, § 24 Rn. 142

Nach h.M. besteht auch nach neuem Recht kein einklagbarer Anspruch auf Unterschriftsleistung.

Dies auch deshalb, weil nur die Wohnungseigentümergeinschaft als alleinige Trägerin der Verwaltung gem. § 18 Abs. 1 WEG -und nicht mehr der Verwalter- für die Erstellung des Protokolls sowie dessen ggf. notwendige Berichtigung zuständig ist, weshalb Klage nur gegen die Gemeinschaft erhoben werden kann.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

BGH, Urt. v. 30.3.2012 - V ZR 178/11, NZM 2012, 509

AG Essen-Steele, Urt. v. 26.6.2013 - 21 C 14/13, ZWE 2014, 287

Das Fehlen einer vereinbarten formellen Gültigkeitsvoraussetzung des Protokolls führt nicht zur Unwirksamkeit der Beschlüsse, da diese noch im Prozess nachgeholt werden kann; dies gilt auch für die spätere Bestimmung der unterschriftsberechtigten Eigentümer durch Beschluss.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

AG Düsseldorf, Urt. v. 3.9.2014 - 291a C 2476/14, ZMR 2015, 413

Abgesehen davon, dass der unberechtigt die notwendige Unterschriftsleistung verweigernde Beirat sich für den Fall, dass die Verzögerung der Verwalterzustimmung zum Scheitern des Veräußerungsgeschäfts führt, schadensersatzpflichtig macht, ist ein wichtiger Grund für die sofortige Abwahl auch des für eine bestimmte Amtsdauer bestellten Beirats gegeben.

Rechte des Beiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter

Die Wohnungseigentümer können daher unter Abkürzung der Ladungsfrist eine außerordentliche Eigentümerversammlung abhalten, den die Unterschriftsleistung verweigernden Beirat durch einen anderen ersetzen und einen Zweitbeschluss über die Verwalterbestellung herbeiführen.

Sämtliche hierfür anfallenden Kosten trägt der die Unterschriftsleistung unberechtigt verweigernde Beirat.

In diesem Fall sei dringend hingewiesen Bei Unterschriftsverweigerung droht Schadenersatz!

Vergütung - Fortbildung

- 1** Auslagenersatz
- 2** Fortbildung-Literatur
- 3** Fortbildungspflicht?

Gieriger Beirat?

Verwaltungsbeiratsvorsitzender B bittet die Gemeinschaft zu beschließen, dass jedes Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung i.H.v. monatlich 30,00 EUR erhält.



Eigentümer Sparsam meint:

„Ehrenamt ist Ehrenamt, da darf es keine Bezahlung geben!“

Schulbank drücken

Der Verwaltungsbeirat (drei Personen) besucht geschlossen ein Weiterbildungsforum für Verwaltungsbeiräte in Berlin. Zwei Schulungen pro Jahr halten die Beiräte aufgrund der Komplexibilität WEG für sinnvoll. Die Kosten von insgesamt € 135,-- brutto beantragen diese, durch die Gemeinschaft (50 Wohneinheiten) zu erstatten.

Eigentümer Superschlau ist erbost – die wenigen Dinge, die man als Beirat wissen muss, kann man sich aus dem Internet selbst beibringen!

OLG Schleswig, Beschl. v. 13.12.2004 - 2 W 124/03, NZM 2005, 588

Richtig ist, dass der Beirat sein Amt grundsätzlich ehrenamtlich auszuüben hat. Aber auch derjenige, der ehrenamtlich tätig wird, erwirbt gem. §§ 662, 670 BGB einen Anspruch auf Aufwendungsersatz.

So steht dem Beirat ein gesetzlicher Anspruch z.B. auf Erstattung seiner Fahrt-, Telefon- und Kopierkosten sowie Portoauslagen zu. Auch Aufwendungen für die Anschaffung von Fachliteratur oder den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen sind in angemessenem Rahmen zu erstatten.

Die Wohnungseigentümer sind auch befugt, dem Beirat durch Beschluss eine Auslagenpauschale zuzubilligen.



Fortbildungspflicht

Eine Fortbildungspflicht für Verwaltungsbeiräte besteht nicht. Diese ist indes unbedingt zu empfehlen.

- Die Anforderungen in der Immobilienfachverwaltung nach WEG steigen
- Fachwissen verschafft Prüfsicherheit
- Fachwissen beugt Missverständnissen vor

Belegprüfung

1

Die Abrechnungsbestandteile

2

Die Pflichten des Beirats im Detail

3

Prüfschema und -protokoll

Die Abrechnungsbestandteile nach BGH

- Die Gesamtabrechnung enthält die Darstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Die Einzelabrechnung ergibt den Saldo, d.h. die Abrechnungsspitze
- Die Rücklagendarstellung gibt Auskunft über die Entwicklung der Ist- und Soll-Rücklage
- Die Bankkontenentwicklung dient der Kontrolle der Abrechnungsbeträge
- Die Vermögensübersicht gibt Auskunft über die Wirtschaftslage insgesamt

Die Prüfpflicht des Beirats

- § 29, Abs. 2 WEG – Der Beirat prüft den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sowie die Rechnungslegung
- Beirat ist ermächtigt, fachkundige Hilfe zu beanspruchen
- Pflicht zur Abgabe einer Stellungnahme (formlos) über die Prüfung wird angenommen
- Die fehlende Prüfung bzw. Stellungnahme führt nicht zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse

Belegprüfung

Welche Aussage trifft auf eine Belegprüfung für eine Eigentümergemeinschaft nicht zu?

- a) Jeder Beleg muss kontrolliert werden
- b) Es handelt sich um eine Plausibilitätskontrolle
- c) Eine stichprobenartige Kontrolle ist ausreichend

Belegprüfung



- a) ~~Jeder Beleg muss kontrolliert werden~~
- b) Es handelt sich eher um eine Plausibilitätskontrolle
- c) Eine stichprobenartige Kontrolle ist ausreichend

KG, Beschl. v. 26.9.2007 – 24 W 183/06

AG Charlottenburg, Urt. v. 6.1.2012 – 73 C 124/11

AG Neustadt, Urt. v. 2.2.2011 – 4 C 17/10

Bei der Rechnungsprüfung durch den Beirat handelt es sich um eine Plausibilitätskontrolle.

Die mathematische und buchhalterische Richtigkeit der Abrechnung ist im Rahmen einer sog. Schlüssigkeitsprüfung durch Abgleich der Ausgaben und Einnahmen unter Prüfung der Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung mit der Bankkontenentwicklung zu ermitteln. Dies erfolgt durch Abstimmung der Einnahmen und Ausgaben sowie der Rücklagendarstellung mit den Bankkonten.

Prüfungsschema für den Beirat

- Anschluss an die Werte des Vorjahres ✓
- Kostenverteilerschlüssel ✓
- Prüfung Einnahmen/Ausgaben und Saldo ✓
- Darstellung der Instandhaltungsrücklage ✓
- Abgleich mit Bankkontenentwicklung ✓
- Anlagekontenabgleich (Originalbelege!) ✓

Dann erst im Bedarfsfall Belegprüfung!

Die Stellungnahme des Beirats

- Schriftlich oder mündlich
- Vor Beschlussfassung sinnvoll
- Die Stellungnahme beinhaltet das Ergebnis sowie den Umfang der Prüfung
- Empfohlen: Prüfprotokoll

Die Haftung des Verwaltungsbeirats

Die Beiräte Meier, Müller und Schulze führen die jährliche Rechnungsprüfung durch. Die Abrechnung ist schlüssig, alle Belege (insbesondere die Kontoauszüge) liegen vor und Zweifelsfragen werden von Verwalter V zufriedenstellend geklärt.

Entsprechend positiv ist der Prüfbericht in der Eigentümerversammlung.

Monate später stellt sich heraus, was bei der Prüfung nicht auffiel, dass V versehentlich eine Rechnung des Handwerkers H doppelt überwiesen hatte.

Da H zwischenzeitlich insolvent ist, beantragt Miteigentümer Gnadenlos, dass die Gemeinschaft nicht nur V, sondern auch die Beiräte persönlich in Regress nimmt.



Die Haftung des Verwaltungsbeirats

§ 27 Abs. 3 WEG

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

KG, Beschl. v. 19.7.2004 – 24 W 203/02, ZMR 2004, 780
Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 27 Rn. 64

Bei dem aus §§ 662, 670 BGB folgenden Aufwendungsersatzanspruch des ehrenamtlich tätigen Beirats, der auch als Auslagenpauschale gezahlt werden kann, handelt es sich nicht um ein Entgelt i.S.d. § 27 Abs. 3 WEG.

Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Beiratsmitglieder auf Kosten der Gemeinschaft im Rahmen der Beiratshaftpflichtversicherung zusätzlich gegen das Risiko groben Verschuldens abgesichert werden.

Aus der Praxis

1

Aus der Praxis

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser?

Verwaltungsbeiratsvorsitzender B fordert Verwalter im Namen des Beirats auf, vor der Ausführung von Beschlüssen, vor der Vergabe von Aufträgen sowie allen wichtigen Verwaltungshandlungen den Beirat zu konsultieren.

Zudem verlangt B vom Verwalter einen wöchentlich zu erstattenden Tätigkeitsbericht.

Auch soll Verwalter V an den wöchentlich stattfindenden Sitzungen des Beirats (ab 20:00 Uhr jeweils Freitags) teilnehmen.

Die Abrechnung ist falsch!

Aufgrund eines Versehens wurde die Versicherungsprämie Gebäudeversicherung in Höhe von 1.500,00 EUR am 1.7.2020 doppelt angewiesen. Die Versicherung erstattete den Betrag am 10.01.2021.

Beirat B verlangt, dass die vorgelegte Jahresabrechnung für 2020 mit 3.000,00 EUR ausgewiesenen Versicherungskosten auf 1.500,00 EUR korrigiert wird.

BGH, Urt. v. 4.3.2011 – V ZR 156/10

Die Jahresabrechnung ist eine reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung.

Für die Richtigkeit der Jahresabrechnung kommt es nur darauf an, ob die abgerechneten Beträge im Abrechnungszeitraum tatsächlich geflossen sind oder nicht.

Ob eine Zahlung zu Recht oder Unrecht erfolgte, ist gleichgültig.

Auch eine Form von Veruntreuung?

Bei der durchgeführten Sanierung der Heizung nebst Verteilung hat es der Verwalter unterlassen,

- a) die vorhandene Kupferverrohrung für die WEG auf dem Altmetallmarkt zu verkaufen
- b) die 5 Jahre alte Heizungspumpe bei Ebay anzubieten und den Erlös der Rücklage zuzuführen.

Beiratsvorsitzender P. empfiehlt, die Entlastung zu versagen und fordert Schadenersatz.

Ebay und Co.

- a) Vollständige Demontage mit Entsorgung sind Kalkulationsbestandteile jeder Ausschreibung
- b) Verkäufer WEG: Beschlussweise Festlegung der Bedingungen (Haftungsausschluss; Anlage Ebay-Konto; Gebührenoffenlegung) – Sonderhonorar des Verwalters
- c) Verkäufer Verwalter: Gewerbliches Haftungsrecht – zwei Jahre Haftung auf gebrauchte Artikel üblich, 1 Jahr Mindestzeit

Beirat rund um die Uhr?

Um 22.30 Uhr erhält Beiratsvorsitzende Renate N. einen Anruf – das Licht in einem Keller sei ausgefallen und Frau N. solle sich sofort um die Reparatur kümmern. Bei der Gelegenheit hätte man gleich ein paar Fragen zur Jahresabrechnung vom letzten Jahr und wünsche man Auskunft, wann endlich Tagesordnungspunkt 34 der zurückliegenden ETV umgesetzt wird – die Anschaffung einer Zierkirsche vor Haus A.

Es gibt sie doch: Rechte des Beirats!

BGH, Urt. v. 11.2.2011 – V ZR 66/10, NZM 2011, 279

Die Geltendmachung von Auskunftsansprüchen steht nur dem rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer als Vertragspartner des Verwalters (analog Verwaltungsbeirat) zu.

Tipp

Sofort die Unterhaltung unterbrechen und auf die Geschäftszeiten des Verwalters verweisen.

Welche Daten braucht der Beirat?

LG Düsseldorf, Urt. v. 04.10.2018 – 25 S 22/18

„Ein WEG-Verwalter ist gegenüber dem Verwaltungsbeirat (analog WE) nur verpflichtet, eine aktualisierte Eigentümerliste – mit Namen und Anschrift - zur Verfügung zu stellen. Die aktuellen Email-Adressen der Eigentümer muss der Verwalter weder ermitteln noch mitteilen“



Danke