



# Ga-Ko - INFORMIERT

## Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft ist neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter das dritte Organ, dem das Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überträgt. (§ 20 Abs. 1 WEG).

Die Bestellung des Verwaltungsbeirats ist allerdings nicht zwingend vorgeschrieben. Dies macht die Formulierung in § 20 Abs. 1 WEG „im Falle der Bestellung“ deutlich.

### Bestellung des Verwaltungsbeirats

Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, soweit nicht eine abweichende Vereinbarung, z. B. durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, vorliegt.

Eine Blockwahl ist grundsätzlich nicht erlaubt. Die Verwaltungsbeiratsmitglieder sind jeweils einzeln zu wählen, damit einzelne Wohnungseigentümer ihr Stimmrecht nicht insgesamt gegen den Verwaltungsbeirat ausüben müssen, sondern gezielt für und gegen einzelne Kandidaten stimmen können.

### Dauer der Bestellung

Eine gesetzliche Regelung über die Dauer des Bestellungszeitraums für den Verwaltungsbeirat besteht nicht. Daher sollte der Bestellungsbeschluss grundsätzlich auch eine Regelung über die Amtsdauer des Verwaltungsbeirates enthalten. Erfolgt mit der Bestellung keine zeitliche Begrenzung, so ist die Wahl als auf unbestimmte Zeit anzusehen.

### Abberufung des Verwaltungsbeirates

Ist eine Befristung bei der Bestellung des Verwaltungsbeirates nicht ausgesprochen worden, kann die Abberufung zu jeder Zeit mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung erfolgen. Dies gilt für einzelne Mitglieder des Verwaltungsbeirates ebenso wie für den gesamten Beirat.

### Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

Nach der Vorschrift des § 29 Abs. 2 WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern, von denen einer wiederum als Vertreter des Vorsitzenden fungieren soll.

Nach der gesetzlichen Regelung besteht der Verwaltungsbeirat somit aus drei Wohnungseigentümern.

### Organisation des Verwaltungsbeirates

Die Organisation des Verwaltungsbeirates ist gesetzlich nicht geregelt. So kann der Verwaltungsbeirat selbst entsprechende Regelungen über Einberufung, Vorsitz, Stimmrecht, Niederschriften über Sitzungen und Beschlussfassungen treffen, wenn nicht in der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung oder durch Versammlungsbeschluss bereits eine entsprechende Geschäftsordnung für den Verwaltungsbeirat geschaffen wurde.

### Vorsitzender des Verwaltungsbeirates

Da dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates vom Gesetz bestimmte Funktionen zugewiesen sind, muss dieser auch als „Person“ gewählt oder bestellt werden. Dies kann bereits bei der Wahl des Verwaltungsbeirates durch die Wohnungseigentümersammlung geschehen, andererseits können es die Wohnungseigentümer auch den gewählten drei Mitgliedern des Beirates überlassen, wen sie aus ihrer Mitte zum Vorsitzenden wählen.

Eine klare Regelung sollte auch hinsichtlich des stellvertretenden Vorsitzenden bestehen, da ihm das Gesetz eine bestimmte Funktion hinsichtlich des Einberufungsrechts zur Wohnungseigentümersammlung gemäß § 24 Abs. 3 WEG zuweist.

### Einberufung des Verwaltungsbeirates

Nach § 29 Abs. 4 WEG wird der Verwaltungsbeirat von seinem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Weigert sich der Vorsitzende, ist das Einberufungsrecht jedem der beiden anderen Beiratsmitglieder einzuräumen.

Für die Einberufung selbst sind die Vorschriften des § 24 Abs. 4 WEG entsprechend anzuwenden, d. h., die Einberufung soll schriftlich erfolgen unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche.

### Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Stimmrecht, Vertretung

Den Vorsitz in einer Beiratssitzung führt stets der Vorsitzende bzw. bei dessen Weigerung oder Verhinderung dessen Stellvertreter. Beschlussfähig ist der Verwaltungsbeirat mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder, wobei sich das Stimmrecht nach der Kopffzahl richtet.

Auch wenn das WEG die Anfertigung einer Niederschrift über die vom Verwaltungsbeirat gefassten Beschlüsse nicht vorsieht, ist es sinnvoll, solche Beschlussniederschriften anzufertigen.

### Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz obliegt dem Verwaltungsbeirat:

- die Einberufung der Wohnungseigentümersammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates bzw. durch dessen Stellvertreter für den Fall, dass ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen (§ 24 Abs. 3 WEG);
- die Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG);
- die Prüfung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung, der Rechnungslegungen und der Kostenvoranschläge vor Beschlussfassung durch die

Wohnungseigentümersammlung unter Abgabe entsprechender Stellungnahmen (§ 29 Abs. 3 WEG);

- die Unterzeichnung der Niederschrift über die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG).

#### Unterstützung des Verwalters

Die dem Verwaltungsbeirat übertragene Aufgabe zur Unterstützung der Verwaltungstätigkeit ist im einzelnen nicht weiter umschrieben. Da sich die Unterstützung uneingeschränkt auf die Aufgaben des Verwalters erstreckt, sind damit sämtliche Aufgaben des Verwalters gemäß §§ 27, 28 einbezogen.

Vorrangig wird die Unterstützung jedoch bestehen bei

- der Überwachung der Einhaltung der Hausordnung
- der Unterbreitung von Vorschlägen für Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Modernisierung/Energieeinsparung
- der Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlungen,
- der Beratung der Verwaltung und Anlage gemeinschaftlicher Gelder

Die Tätigkeiten des Verwaltungsbeirates erstrecken sich dabei nur auf die Unterstützung des Verwalters, nicht jedoch auf die Übernahme der Verwaltungsaufgaben selbst.

Auch eine Überwachung der laufenden Verwaltungstätigkeit fällt nicht in den Aufgabenbereich des Beirates.

#### Prüfungsrecht des Verwaltungsbeirates

Gemäß § 29 Abs. 3 WEG soll der Verwaltungsbeirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung, die Rechnungslegung und die Kostenanschläge prüfen und mit Stellungnahmen versehen, bevor

über sie von der Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird. Dieses Prüfungsrecht ist verbunden mit der jederzeitigen Befugnis und dem Recht, vom Verwalter Auskunft über die laufende Verwaltungstätigkeit sowie Einsicht und Prüfung der Unterlagen, insbesondere der Abrechnungsunterlagen, zu verlangen.

#### Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift

Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Verwaltungsbeirat gewählt, ist die gemäß § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer anzufertigende Niederschrift vom Sammlungsvorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder seinem Vertreter zu unterzeichnen.

#### Auskunftspflicht

Ein von der Wohnungseigentümersammlung gewählter Verwaltungsbeirat ist aufgrund des bestehenden Rechtsverhältnisses (unentgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 662 BGB) nur seinem Auftraggeber, insoweit also den Wohnungseigentümern gemäß § 666 BGB auskunftspflichtig. Danach ist der Verwaltungsbeirat nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zur Auskunft verpflichtet, und zwar in der Wohnungseigentümersammlung. Das gilt insbesondere in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer zu beschließen haben. Außerhalb der Wohnungseigentümersammlung ist der Verwaltungsbeirat nicht auskunftsverpflichtet.

Neben der Auskunftspflicht obliegt dem Verwaltungsbeirat auch eine Herausgabepflicht. Das bedeutet, dass der Verwaltungsbeirat oder die einzelnen Mitglieder nach Beendigung ihrer Tätigkeit als Beirat alle für die Gemeinschaft erhaltenen Unterlagen herausgeben müssen.

#### Eingriffe in Eigentümerbeschlüsse

Der Verwaltungsbeirat ist nicht befugt, von der Wohnungseigentümersammlung gefasste Beschlüsse aufzuheben bzw. in ändernder Weise in diese Beschlüsse einzugreifen. So kann der Verwaltungsbeirat z. B. nicht eine durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung ausgesprochene Einschränkung einer durch Gemeinschaftsordnung allgemein erteilten Ermächtigung des Verwalters, Ansprüche der Wohnungseigentümer in deren Namen gerichtlich geltend zu machen, aufheben.

#### Haftung des Verwaltungsbeirates

Als Beauftragte und damit als Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirates verpflichtet, die ihnen nach Gesetz, Vereinbarung und Beschlussfassung der Wohnungseigentümer übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt wahrzunehmen, die üblicherweise von einem ehrenamtlich tätigen Mitglied erwartet werden kann. Gegenüber den Wohnungseigentümern der Gemeinschaft haften die Mitglieder des Verwaltungsbeirates grundsätzlich aus Auftragsrecht gemäß § 662 BGB (unentgeltlicher Auftrag), so dass die entsprechenden Haftungsbestimmungen des BGB gelten (§ 278 – Haftung für Vorsatz, grobe und auch leichte Fahrlässigkeit; §§ 823, 826 – Unerlaubte Handlung). Angesichts der nicht ganz unbedeutlichen Risiken, die auch mit der Ausübung der ehrenamtlichen Beiratstätigkeit verbunden sind, sollte bereits bei der Bestellung des Verwaltungsbeirates eine die Haftung mindernde Vereinbarung getroffen werden, wonach Mitglieder des Verwaltungsbeirates nur für Vorsatz (und grobe Fahrlässigkeit) zu haften haben, leichte Fahrlässigkeit aber in jedem Fall ausgeschlossen wird.

## Gaßmann & Konstandin GmbH

IMMOBILIENVERWALTUNG  
Breite Straße 155 - 76135 Karlsruhe  
Unser guter Ruf ☎ 07 21/98 21 98-0  
Telefax 07 21/98 21 98-88  
E-Mail: info@ga-ko.de

Internet: [www.ga-ko.de](http://www.ga-ko.de)