



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

**Tag des Eigentums, 23.03.2019**

**Der Verwaltungsbeirat in der WEG**  
**Funktion, Rechte und Pflichten**

**Haus & Grund Mannheim**

**Holger Bräuer**

**Rechtsanwalt**

**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



- § 20 Abs. 1 WEG:  
*Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.*
- Beirat ist neben Wohnungseigentümern und Verwalter das dritte, fakultative Organ der Wohnungseigentümergeinschaft
- Gesetzgeber sah vor allem bei größeren Gemeinschaften Bedürfnis für Organ neben dem Verwalter
- keine gesetzliche Pflicht zur Bestellung eines Beirats



- Gesetzliche Grundlage: § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG:  
*Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen.*
- § 29 WEG durch Vereinbarung/Gemeinschaftsordnung (GO) abdingbar
- Einzelner/Minderheit hat anders als beim Verwalter grds. keinen Anspruch auf Beiratsbestellung



# Bestellung und Wahl des Beirats

---

- § 29 regelt nicht das Wahlverfahren
- Bestellung durch einfachen Mehrheitsbeschluss (mehr ja als nein-Stimmen)
- Blockwahl zulässig, wenn in GO nicht untersagt und kein Eigentümer widerspricht (str.)
- Kandidaten dürfen mitstimmen, kein Stimmrechtsausschluss (§ 25 Abs. 5)
- keine besondere fachliche Eignung notwendig
- Bestellungsbeschluss muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen; weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum der Eigentümer



# Bestellung und Wahl des Beirats

---

- Anfechtung Bestellungsbeschluss nach allgemeinen Regeln möglich (regelmäßig nur Formfehler)
- Beiräten steht es frei, die Wahl anzunehmen
- Amtszeit: anders als beim Verwalter (dort 5 bzw. 3 Jahre) keine Höchstdauer im Gesetz vorgesehen; Befristung möglich und ratsam, weil es Wechsel erleichtert



- § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG:  
*Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.*
- Wer kann Beirat sein?
  - Wohnungseigentümer, auch Bruchteilseigentümer, auch juristische Personen und Personengesellschaften, nicht Nießbrauchsberechtigte, auch nicht der Eigentümer-Verwalter
  - Grundsatz der Höchstpersönlichkeit, keine Vertretung möglich



- Wie viele Beiräte? Drei
- Nach Ausscheiden: Fortbestand als „Rumpfbeirat“; Verpflichtung zur Wahl eines neuen Beiratsmitglieds
- Sinnvoll: Ersatzmitglieder wählen
- Kann von Vorgaben des § 29 Abs. 1 abgewichen werden?
  - Generelle Abweichung: nur durch Vereinbarung/ GO, nicht durch Beschluss
  - Im Einzelfall (Wahl eines konkreten Verwaltungsbeirats) ist Beschluss (nur) rechtswidrig und damit anfechtbar, aber nicht nichtig; kann also bestandskräftig werden

# Beendigung des Beiratsamts durch...

---



- Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft
- Amtsniederlegung, die jederzeit möglich ist
- Abberufung durch Mehrheitsbeschluss nach freiem Ermessen der Wohnungseigentümer
  - Grds. keine Begründung und kein wichtiger Grund notwendig
  - Wahl eines anderen Beirats enthält zugleich Abberufung
- Ablauf der Bestellungszeit
- Geschäftsunfähigkeit, Tod
- Bestellung zum Verwalter





- Es muss Vorsitzenden und Stellvertreter geben (§ 24 Abs. 3 und 6, wo Befugnisse des Vorsitzenden und des Stellvertreters geregelt sind)
  - Zuweisung erfolgt durch Beschluss oder beiratsintern
- Ohne Vorsitzenden: sämtliche Beiräte gemeinsam nehmen Aufgaben des Vorsitzenden wahr
- § 29 Abs. 4: *Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.*
- Beirat kann sich Geschäftsordnung geben, aber unüblich



- Keine Entscheidungsbefugnisse, keine Vertretungsbefugnisse, nur unterstützende, ergänzende Funktion
- Beirat ist Hilfsorgan des Verwalters, Kontrollorgan gegenüber Verwalter und Vermittlungsstelle zw. Wohnungseigentümer und Verwalter
- Aufgabenerfüllung nicht gerichtlich und mit Zwangsmitteln durchsetzbar (str.); ohne Relevanz in der Praxis



- § 29 Abs. 2 WEG: *Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.*
- „Unterstützung“ im Gesetz nicht konkretisiert
- Beispiele:  
Unterstützung bei Vorbereitung Eigentümerversammlung, Erstellung Tagesordnung, Durchsetzung Hausordnung, Feststellung Baumängel, Streitschlichtung zwischen Wohnungseigentümern
- Nicht: an Stelle des Verwalters dessen Tätigkeit ausüben
- In der Praxis Ausmaß Zusammenarbeit sehr unterschiedlich; Beirat kann Unterstützung dem Verwalter nicht aufdrängen



- Beirat hat keine Weisungsbefugnis gegenüber Verwalter und umgekehrt
- Beirat muss Verwalter bei laufender Tätigkeit nicht überwachen und ihn nicht zur Pflichterfüllung anhalten/auffordern
- keine weitergehenden Kontrollrechte als einzelne Wohnungseigentümer



- § 29 Abs. 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.*
- Anspruchsvolle und haftungsträchtige Aufgabe
- § 29 Abs. 3: Soll-Vorschrift, trotzdem gesetzliche Verpflichtung, aber nicht mit Zwangsmitteln durchsetzbar (str.)
- Inhaltliche Anforderungen an „Prüfung“ gesetzlich nicht geregelt: mindestens rechnerische Schlüssigkeit, Überprüfung der sachlichen Richtigkeit der Abrechnungspositionen und stichprobenartige Belegprüfung; nicht: Kostenzuordnung/ Kostenverteilung und Einhaltung der Anforderung höchstrichterlicher Rechtsprechung



- Stellungnahme (Prüfbericht) muss nicht schriftlich erfolgen, es genügt (und ist üblich) mündlich in der Versammlung
- Unterlassen der Prüfung und/oder Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf Rechtmäßigkeit des Genehmigungsbeschlusses, Anfechtungsklage ohne Erfolgsaussichten



- § 24 Abs. 3:  
*Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.*
- Nachrangige Befugnis bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen
- Entgegen dem Wortlaut „kann“ besteht Rechtspflicht des Vorsitzenden/Vertreters zur Einberufung



- § 24 Abs. 6:  
*Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist 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.*
- Gesetz fordert: Unterschriften von drei verschiedenen Personen
- Fehlende Unterschrift führt nicht zur Unwirksamkeit der Beschlüsse, schmälert aber den Beweiswert des Protokolls



# Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung und Beschluss

---



- Durch GO/Vereinbarung: gesetzliche Aufgaben können generell erweitert oder auch eingeschränkt werden
  - Grenzen der Aufgabenerweiterung zB gemäß § 27 Abs. 4 die Aufgaben des Verwalters gemäß § 27 Abs. 1 bis 3; Verwalterbestellung und -Abberufung, § 26 Abs. 1 Satz 5
- Durch Mehrheitsbeschluss:
  - generelle Erweiterung oder Einschränkung nicht möglich (es fehlt Beschlusskompetenz)
  - im konkreten Einzelfall ist Beschluss (nur) rechtswidrig und damit anfechtbar, aber nicht nichtig, kann also bestandskräftig werden



- Beispiel Aushandeln und Abschluss des Verwaltervertrags durch Beirat:
  - Generelle Übertragung auf Beirat wäre durch GO/Vereinbarung möglich
  - mittels Beschluss nur wirksam, wenn Eckpunkte des Verwaltervertrags (Laufzeit, Vergütung) im Beschluss enthalten sind (str.)

# Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung und Beschluss

---



- Beispiel Instandhaltung und Instandsetzung:
- Über „ob“ und „wie“ der Maßnahme entscheiden Eigentümer (§ 21)
  - Generelle Übertragung auf Beirat wäre durch GO/Vereinbarung möglich
  - Gibt Beschluss maßgeblichen Kriterien (z.B. Ausführungsart, Kostenrahmen) vor, kann Beirat die Durchführung und Konkretisierung übertragen werden
  - Bei Instandsetzungsbeschlüssen Formulierung beachten: „Verwalter in Abstimmung, Absprache, Rücksprache mit dem Beirat“ ist unbestimmt

# Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung und Beschluss

---



- sinnvoll: GO oder Beschluss sieht Beiratszustimmung für Ausgaben ab bestimmter Höhe vor
- Sonderausschuss (z.B. Bauausschuss, Gartenausschuss) mit beratenden, prüfenden, vorbereitenden Aufgaben möglich, solange kein Kompetenzkonflikt mit Eigentümern, Verwalter, Beirat



# Aufwendungsersatz, Vergütung

---

- Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Regelung
- Regelmäßig unentgeltlich
- Anspruch auf Aufwendungsersatz auch bei unentgeltlicher Tätigkeit aus Auftragsrecht (§ 662 ff. BGB)
- Höhe: bis 100,00 €/ Jahr unbedenklich, Pauschalen rechtlich zulässig und zu empfehlen
- Vergütung kann vereinbart und beschlossen werden; Beschluss muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen



# Haftung des Verwaltungsbeirats

---

- Kein Haftung des Beirats als Organ, da Rechtspersönlichkeit fehlt
- Haftung des einzelnen Beiratsmitglieds bei schuldhafter Pflichtverletzung, ggfls. als Gesamtschuldner
- Was ist schuldhaft? Vorsatz und (auch einfache) Fahrlässigkeit, § 276 Abs. 1 BGB; nach hM keine Haftungsbeschränkung auf Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit gemäß § 31a BGB
- § 276 Abs. 2 BGB:  
*Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.*



# Haftung des Verwaltungsbeirats

---

- Sorgfaltsmaßstab variiert:
  - Bei unentgeltlicher Tätigkeit: objektivierte Sorgfalt eines ordentlichen Beiratsmitglieds
  - Bei entgeltlicher Tätigkeit oder besonderer beruflicher Qualifikation: erhöhter Maßstab, berufübliche Sorgfalt
- Typische Haftungssituation: Pflichtverletzungen/Fehler des Verwalters werden von den Beiräten bei Prüfung der Jahresabrechnung nicht erkannt; Beiratshaftung, wenn Verwalter zahlungsunfähig/insolvent



# Haftung des Verwaltungsbeirats

---

- Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit möglich?
  - Generell nur durch Vereinbarung/ GO möglich; Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig
  - im Einzelfall auch durch Beschluss, wenn Beirat unentgeltlich tätig
- Abschluss Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (dient auch der Gewinnung von Beiratsmitgliedern) ist sinnvoll und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung





# Entlastung des Beirats

---

- Im Gesetz nicht geregelt
- Wirkung eines sog. negativen Schuldanerkenntnisses, d.h. Verzicht auf im Entlastungszeitraum entstandene und erkennbare Schadensersatzansprüche (wirkt auch gegenüber Haftpflichtversicherung)
- Kein Anspruch auf Entlastung, steht im Ermessen der Eigentümer
- Entlastungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ansprüche in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, zu verzichten
- Beiräte unterliegen Stimmrechtsausschluss (auch als Vertreter für Abwesende), § 25 Abs. 5



- Wissen/Kenntnisse der Beiratsmitglieder wird übrigen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft nach hM zugerechnet:
- Anwendungsfälle:
  - Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund
  - Verwalterentlastung
  - Verjährung von Ansprüchen der WEG



Danke für Ihre Aufmerksamkeit und auf  
Wiedersehen bei Haus & Grund Mannheim  
in M 6, 16