

Rayermann

Immobilien Management GmbH

**Seminar für Beiräte und Vermieter
2013**

Der Beirat im Wohnungseigentum

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verwaltungsbeirat

Die Tätigkeit des Beirats

Der Beirat ist das Aufsichts- und Überwachungsorgan der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Der Beirat ist daher verpflichtet, die laufende Tätigkeit des Verwalters zu überwachen sowie Weisungsrechte auszuüben. Daher haftet der Beirat für Pflichtverstöße bei der Überwachung der Verwaltungstätigkeit.

Der Beirat ist ermächtigt, über die Ausführung von Beschlüssen der Eigentümer, über die Vergabe von Aufträgen und den Abschluss wichtiger Verträge zu entscheiden sowie Baumaßnahmen zu überwachen und abzunehmen.

Verwaltungsbeirat

§ 29 Wohnungseigentumsgesetz regelt, dass

- ein aus drei Wohnungseigentümern bestehender Verwaltungsbeirat mehrheitlich bestellt werden kann,
- der Verwaltungsbeirat einen Vorsitzenden und zwei Beisitzer hat,
- der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt,
- der Verwaltungsbeirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung, den Wirtschaftsplan und Kostenanschläge prüft und dazu Stellung nehmen soll,
- der Beiratsvorsitzende den Verwaltungsbeirat nach Bedarf einberuft.

Verwaltungsbeirat

Die weiteren Bestimmungen des WEG regeln,

- dass gemäß § 24 Abs. 3 WEG der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter notfalls eine Eigentümerversammlung einberuft,
- dass gemäß § 24 Abs. 6 WEG der Vorsitzende oder dessen Vertreter das Versammlungsprotokoll unterzeichnen darf,
- dass gemäß § 24 Abs. 8 WEG der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats als Versammlungsleiter nach § 24 Abs. 3 WEG verpflichtet ist, die sog. Beschluss-Sammlung zu führen.

Verwaltungsbeirat

Steiniger Weg zum Beiratsamt

Verwalter V hält die jährliche Eigentümerversammlung ab, die nicht ohne die üblichen Hindernisse verläuft, besonders beim Thema „Beiratswahl“:

Eigentümer Q ist nämlich der Auffassung, dass der für das Beiratsamt kandidierende Eigentümer X nicht mit abstimmen dürfe.

Verwaltungsbeirat

Steiniger Weg zum Beiratsamt

Da § 25 Abs. 5 WEG einen Stimmrechtsausschluss nur für den Fall vorsieht, dass der Beschluss sich auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts oder auf die Einleitung eines Rechtsstreits mit einem Wohnungseigentümer bezieht, ist der für das Beiratsamt kandidierende Eigentümer nicht von der Stimmabgabe ausgeschlossen (BGH, Beschl. v. 19.9.2002 - V ZB 30/02; BayObLG, Beschl. v. 2.7.2001 – 2Z BR 38/01).

Verwaltungsbeirat

Zahlensalat

Zum Tagesordnungspunkt „Beiratswahl“ beschließt die Eigentümerversammlung folgendes:

Beschlussantrag:

„Zu Beiräten sollen die Eigentümer Meier, Müller und Schulze gewählt werden.“

Abstimmungsergebnis:

Müller: 35 JA-Stimmen

Meier: 20 JA-Stimmen

Schulze: 15 JA-Stimmen

Schmidt: 10 JA-Stimmen

Enthaltungen: 20

Gesamtstimmen: 100

Schmidt, tief gekränkt ob seiner Wahlniederlage, ficht die Beschlussfassung an.

Verwaltungsbeirat

Zahlensalat

Eine sog. Blockwahl, bei der mehrere Personen in einem Wahlvorgang gewählt werden, ist zulässig, wenn für jeden der Kandidaten eine absolute Stimmenmehrheit ermittelt werden kann; die Erreichung der relativen Stimmenmehrheit reicht nicht aus (OLG Hamburg, Beschl. v. 28.1.2005 – 2 Wx 44/04).

Gegen die Durchführung einer Blockwahl spricht indes nach anderer Auffassung, dass bei der gleichzeitigen Wahl mehrerer Personen die unterschiedliche Akzeptanz der einzelnen Kandidaten nicht zum Ausdruck gebracht werden kann (LG Düsseldorf, Beschl. v. 6.5.2004 – 19 T 42/04).

Verwaltungsbeirat

Verbotene Früchte

Da die WEG-Anlage aus 5 Gebäuden besteht, die als separate Wirtschaftseinheiten ausgebildet sind, stellt Eigentümer E den Antrag, dass es zur besseren Vertretung der Interessen aller Wirtschaftseinheiten sinnvoll sei, wenn 5 Beiräte, je einer aus jeder Wirtschaftseinheit, bestellt werden.

Die übrigen Wohnungseigentümer finden den Gedanken richtig und verfahren wie beantragt.

Verwaltungsbeirat

Verbotene Früchte

§ 29 Abs. 1 S. 2 WEG regelt ausdrücklich, dass zum Mitglied des Verwaltungsbeirats nur ein Wohnungseigentümer bestellt werden kann und dass die Anzahl der Beiratsmitglieder gesetzlich (abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung möglich) auf drei begrenzt ist.

Der Beschluss über die Bestellung von weniger oder mehr als drei Beiratsmitgliedern ist rechtswidrig und anfechtbar, kann aber mangels fristgerechter Beschlussanfechtung gem. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG in Bestandskraft erwachsen (BGH, Urt. v. 5.2.2010 – V ZR 126/09).

Verwaltungsbeirat

Und nun?

Die gemäß Gemeinschaftsordnung durchgeführte Bestellung der vier erforderlichen Beiratsmitglieder für 5 Jahre ist erfolgt. Bald nach der Versammlung

- verkauft Beirat A seine Eigentumswohnung,
- wird Beirat B mit Mehrheit abgewählt,
- legt Beirat C aus nervlichen Gründen sein Amt nieder.

Verwaltungsbeirat

Schrumpfbeirat

1. Da § 29 Abs. 1 WEG keine Zeitdauer für das Beiratsamt bestimmt, kann der Beirat sowohl für eine feste Amtsperiode, aber auch „bis auf Weiteres“ gewählt werden.
2. Unabhängig von einer beschlossenen Amtsdauer geht die Beiratsstellung verloren mit:
 - Veräußerung des Wohnungseigentums,
 - Ableben des Wohnungseigentümers,
 - Abwahl vom Beiratsamt,
 - Amtsniederlegung, die jederzeit erklärt werden kann.
3. Das Ausscheiden eines oder mehrerer Mitglieder aus dem Amt führt nicht zur Auflösung des Beirats; dieser besteht als sog. „Schrumpfbeirat“ weiter.

Verwaltungsbeirat

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!“

Verwaltungsbeirat

Gieriger Beirat?

Richtig ist, dass der Beirat sein Amt grundsätzlich ehrenamtlich ausüben 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 (vgl.: OLG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 13.12.2004, Az. 2 W 124/03).

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

Verwaltungsbeirat

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser

Verwaltungsbeiratsvorsitzender B fordert Verwalter V 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 Bericht sowie die Teilnahme des Verwalters an den monatlich stattfindenden Sitzungen des Beirats.

Verwaltungsbeirat

§ 27 Abs. 4 WEG

Die dem Verwalter gem. § 27 Abs. 1- 3 WEG zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

BGH, Urt. v. 11.2.2011 – V ZR 66/10

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

Verwaltungsbeirat

Chef im Ring?

Aufgrund diffusen Misstrauens beschließt die Gemeinschaft, dass Verfügungen des Verwalters über das Konto der Gemeinschaft ab einem Betrag von 2.000,00 EUR der Gegenzeichnung durch den Beiratsvorsitzenden B (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) bedürfen. Später stellt sich heraus, dass Verwalter Schlitzohr das Gemeinschaftskonto i.H.v. ca. 150.000,00 EUR geplündert hat.

Verwaltungsbeirat

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 24.9.1997 – 3 Wx 221/97

Wird der Verwaltungsbeirat außerhalb seiner gesetzlichen Aufgaben tätig, so kann dies im Falle besonders grober Fahrlässigkeit zu einer persönlichen Schadensersatzhaftung führen.

Verwaltungsbeirat

Chef im Ring 2

Die Wohnungseigentümergeinschaft führt eine größere Instandsetzungsmaßnahme i.H.v. 150.000,00 EUR am Flachdach des Objekts durch. Um Kosten für einen Sachverständigen, die Ausschreibung sowie die Bauüberwachung einzusparen, wird beschlossen, dass der sich hierfür anbietende Beirat B die Baumaßnahme begleiten und abnehmen soll. Als sich Baumängel herausstellen ist Eigentümer Q der Auffassung, dass man B auf Schadensersatz verklagen sollte. B wird nicht nervös, schließlich besteht eine Beiratsversicherung.

Verwaltungsbeirat

Häkchen machen ...

Verwalter V bittet den Beirat zur Prüfung der Jahresabrechnung. Beiratsvorsitzender B setzt sich in das Büro des Verwalters, lässt sich die Originalrechnungen und –belege vorlegen und hakt diese gegen die Buchungslisten ab.

In der Versammlung erklärt E den Eigentümern, dass der Beirat die Abrechnung geprüft habe und die Genehmigung der Jahresabrechnung befürworte.

Verwaltungsbeirat

Aufgaben des Beirats bei der Rechnungsprüfung

Rechnungsprüfung = Plausibilitätskontrolle

- Anschluss an die Werte des Vorjahres
- Kontenabgleich (Originalbelege!)
- Summenprüfung auf Konsistenz
- Darstellung der Instandhaltungsrücklage
- Kostenverteilerschlüssel
- Belegprüfung – Stichprobenkontrolle

Alles wird gut!

