

# Das Amt des Verwaltungsbeirats

- gesetzliche u. übertragene Aufgaben sowie  
Haftungsrisiken -

Rechtsanwalt

Dr. Stefan Bartholme, Villingen-Schwenningen

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft

§ 20 Abs. 1 WEG sieht für die Wohnungseigentümergeinschaft folgende Organe vor:

alle Eigentümer in der  
Eigentümergeinschaft =  
Wohnungseigentümergeinschaft

Verwalter

Verwaltungsbeirat, § 29 WEG



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



## § 29 WEG lautet:

- (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 Wohnungseigentümersammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.



# Allgemeines zum Verwaltungsbeirat, § 29

## Abs. 1 WEG



- die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ist nicht zwingend vorgeschrieben
- kein gesetzlicher Anspruch auf Verwaltungsbeirat
- die Teilungserklärung kann die Bestellung des Verwaltungsbeirats sogar ausschließen
- § 29 WEG ist ganz oder teilweise durch Teilungserklärung abänderbar



# Rechtsbeziehungen des Verwaltungsbeirats

Wohnungseigentümer

Bestellung/Abberufung durch Beschluss und  
Annahme der Wahl

Wohnungseigentümerge-  
meinschaft

Auftragsverhältnis, §§  
662 ff. BGB, oder  
Geschäftsbesorgungs-  
vertrag, §§ 675 ff. BGB

einzelne Mitglieder  
des  
Verwaltungsbeirats

Verwalter



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Organisation des Verwaltungsbeirats



- Einberufung durch den Vorsitzenden, § 29 Abs. 4 WEG
- Wahrnehmung der Aufgaben des Verwaltungsbeirats nur durch das Gremium (außer § 24 Abs. 3, 6 WEG: Vorsitzender o. Vertreter)
- Einladungs- und Abstimmungsmodalitäten durch Teilungserklärung, Mehrheitsbeschluss oder Geschäftsordnung regelbar
- zur Abstimmung ist aber mindestens die Anwesenheit der Mitgliedermehrheit und im Ergebnis die Stimmenmehrheit erforderlich
- Protokollierung nicht erforderlich, aber zu Beweis Zwecken ratsam



# Aufgaben des Verwaltungsbeirats, § 29 Abs. 2, 3 WEG



- Unterstützung des Verwalters
- Prüfung von Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung, Rechnungslegungen, Kostenvoranschlägen vor Beschlussfassung der Wohnungseigentümer



# Aufgabe: Unterstützung des Verwalters



Beispiele sind:

- bei Feststellung von Baumängeln
- bei Einholung von Handwerkerangeboten
- bei Vorbereitung von Wohnungseigentümerversammlungen
- bei Informierung der Wohnungseigentümer
- Streitvermittlung unter Wohnungseigentümern oder zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter.





# Problemfall: Kompetenzverlagerung durch Beschlussfassung (1)

In einer Wohnungseigentümerversammlung fassen die Wohnungseigentümer unter dem Stichwort „Ausgabenvollmacht“ folgenden Beschluss:

*Sofern sich bei einer beschlossenen, betragsmäßig festgelegten Baumaßnahme Mehrkosten ergeben, ist der Beirat bevollmächtigt, auf Antrag des Verwalters die Zustimmung bis zu 10% des beschlossenen Betrags, mindestens jedoch € 1.000,00 und höchstens € 10.000,00 für die Wohnungseigentümergeinschaft zu erteilen. Ansonsten ist die nächste oder eine zusätzliche Wohnungseigentümerversammlung abzuwarten.*

Es erfolgt Anfechtungsklage. (LG Itzehoe, Urt. v. 01.07.2014 – 11 S 10/13)



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Problemfall: Kompetenzverlagerung durch Beschlussfassung (2)

In einer Wohnungseigentümersversammlung beschließen die Wohnungseigentümer:

*Die Mauer aus Klinkersteinen, die teilweise jenseits der Grundstücksgrenze errichtet ist, wird insgesamt durch eine Betonpalisadenmauer ersetzt. Die Bemusterung der Ausführungsart erfolgt durch den Verwaltungsbeirat vor Ort.*

Es erfolgt Anfechtungsklage. (vgl. LG Berlin, Urt. v. 20.01.2015 – 55 S 130/14)



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Problemfall: Übertragung der Verhandlungen über den Verwaltervertrag durch Beschlussfassung

In einer Wohnungseigentümerversammlung im Jahr 2012 beschließen die Wohnungseigentümer:

*TOP 14A: Verwalter V wird bis zum 31.12.2017 erneut als Verwalter bestellt.*

*TOP 15: Der Verwaltungsbeirat verhandelt mit V den neuen Hausverwaltervertrag aus, über den am 28.02.2013 beschlossen werden soll. Ohne beschlossenen Verwaltervertrag endet die Amtszeit von V am 28.02.2013.*

Es erfolgt Anfechtungsklage. (BGH, Urt. v. 27.02.2015 – V ZR 114/14)



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Problemfall: Übertragung der Verhandlungen über den Hausmeistervertrag durch Beschlussfassung

In einer Wohnungseigentümersversammlung beschließen die Wohnungseigentümer:

*Verwalter und Beirat werden ohne Einschränkungen zusammen ermächtigt, einen Hausmeistervertrag mit H abzuschließen.*

Es erfolgt Anfechtungsklage. (vgl. LG Koblenz, Urt. v. 21.07.2014 – 2 S 72/13)



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Aufgabe: Prüfung Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rechnungslegungen etc.



Ziel: Sicherstellung geordneter Finanzführung der Eigentümergemeinschaft

Prüfung: Wirtschaftsplan auf Plausibilität; Jahresabrechnung auf Schlüssigkeit/Vollständigkeit/richtige Zuordnung zu Kostenpositionen /Verteilungsschlüssel/Ausweisung Instandhaltungsrücklage; Kostenvoranschläge auf Berechtigung

Stellungnahme: formloser Bericht



# Problemfall: Pflicht zur Vollziehung der Beschlussempfehlung des Verw.Beirats

In einer Wohnungseigentümersversammlung wird eine Jahresabrechnung durch Beschluss angenommen. Ein Verwaltungsbeirat hatte zuvor allerdings empfohlen, die Jahresabrechnung nicht zu genehmigen, weil er nicht alle Unterlagen abschließend hätte prüfen können.

Es erfolgt (von diesem Verwaltungsbeirat) Anfechtungsklage, mit dem Hinweis, es entspreche die Annahme der Jahresabrechnung gegen seine Empfehlung unter solchen Voraussetzungen nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung.

(LG Berlin, Urt. v. 19.04.2013 – 55 S 170/12)



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Rechtsbeziehungen des Verwaltungsbeirats

Wohnungseigentümer

Bestellung/Abberufung durch Beschluss und  
Annahme der Wahl

Wohnungseigentümerge-  
meinschaft

Auftragsverhältnis, §§  
662 ff. BGB, oder  
Geschäftsbesorgungs-  
vertrag, §§ 675 ff. BGB

einzelne Mitglieder  
des  
Verwaltungsbeirats

Verwalter



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*



# Auftragsverhältnis WEG – Verw.Beirat

- kein Vergütungs-, aber Aufwendungsersatzanspruch des Verwaltungsbeirats nach § 670 BGB, z. B. €20,-- pro Sitzung pauschal (OLG Schleswig, Beschl. v. 13.12.2004 – 2 W 124/03)
- Auskunfts-/Rechenschaftspflicht des Verwaltungsbeirats, § 666 BGB
- Haftung für Fahrlässigkeit und Vorsatz §§ 276, 280 Abs. 1, 823 BGB gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft – mehrere Verwaltungsbeiratsmitglieder haften als Gesamtschuldner (§§ 421, 426 BGB), nicht nur anteilig
- u. U. Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für das Handeln des Verwaltungsbeirats (§§ 278, 831 BGB) gegenüber Dritten





# Haftungsbeschränkung und Versicherung

- Haftungsbeschränkungen allgemein in der Teilungserklärung, im Einzelfall auch durch Mehrheitsbeschluss möglich
- Haftungsbeschränkung auf vorsätzliches Handeln möglich (§ 276 Abs. 3 BGB) – auch auf lediglich subsidiäre (= nachrangige) Haftung möglich – sinnvoll sind auch Haftungsobergrenzen
- jährlich Entlastung durch Mehrheitsbeschluss = Erklärung der Wohnungseigentümer, dass Ihnen gegen die Verwaltungsbeiratsmitglieder keine Ansprüche (mehr) zustehen
- Haftungsrisiko versicherbar mit einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte – Abschluss und Unterhaltung durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



*Rechtsanwälte*  
*Nestler, Kederer, Bartholme & Partner*

