

IMMOBILIEN-KOLUMNE 8/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Was darf der Beirat einer Wohnungseigentümergeinschaft und was nicht?

Um es gleich einmal vorweg zu nehmen, Verwaltungsbeiräte sind keine Obereigentümer, diese haben weder mehr noch weniger Rechte als die übrigen Wohnungseigentümer.

Aber im Gesetz ist geregelt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter unterstützen soll. Ausführendes und hauptverantwortliches Organ ist und bleibt aber der gewählte und beauftragte Verwalter, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern befindet sich die Position des Verwaltungsbeirates, der ebenso wie der Verwalter von der Eigentümergeinschaft gewählt ist. Er hat Kontroll- wie auch umfassende Unterstützungsaufgaben.

Die gesetzliche Regelung und das Aufgabengebiet des Verwaltungsbeirates findet man in § 29 (WEG) Wohnungseigentumsgesetz:

(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 Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Der Verwaltungsbeirat nimmt daher rechtlich nur eine ergänzende Funktion wahr. Er soll als Vermittler zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter fungieren. Der Verwaltungsbeirat darf aber keine Aufträge erteilen oder Verträge

abschließen, die die Eigentümergemeinschaft rechtlich binden. Oft wissen dies aber auch die beauftragten Handwerker nicht und wundern sich, wenn ihre Rechnungen dann vom Verwalter nicht bezahlt werden. Auch kann der Verwaltungsbeirat nicht eigenmächtig gefasste Beschlüsse aufheben. Der Verwaltungsbeirat ist trotz seiner Unterstützungsfunktion nicht verpflichtet, die laufende Verwaltertätigkeit des Verwalters zu überwachen.

Seine wichtigste Aufgabe ist die Prüfung des Wirtschaftsplanes, der Abrechnungen und der Kostenvoranschläge, bevor diese Unterlagen den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Den Zwang einen Verwaltungsbeirat zu wählen, gibt es im Gesetz nicht. Wenn aber ein Beirat gewählt wird, muss dieser aus drei Personen bestehen, die auch Wohnungseigentümer sind. In der Regel können die Beiratsmitglieder jederzeit ihr Amt niederlegen. Auch die Abwahl einzelner oder des gesamten Beirates ist jederzeit ohne Angabe von Gründen in der Eigentümerversammlung durch einfache Mehrheit möglich, es sei denn, es wurde von vorne herein eine Befristung in der Beiratsbestellung vorgenommen.

Übrigens, was viele nicht wissen: Beiräte haften für ihr Tun mit ihrem gesamten Privatvermögen. Die private Haftpflichtversicherung tritt hier nicht ein. Es gibt aber die Möglichkeit, entweder die Beiräte turnusgemäß jeweils zu entlasten (damit wäre das Haftungsrisiko zumindest für die Vergangenheit etwas geringer) oder eine sogenannte Beiratshaftpflichtversicherung zu Lasten der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.