

IMMOBILIEN-KOLUMNE 12/2013



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Haftungsrisiken eines Beirats in der Wohnungseigentümergeinschaft

Beirat einer Eigentümergeinschaft kann man schnell einmal werden. Oft erklärt sich in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer niemand für ein solch unbezahltes Ehrenamt bereit, so der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Dann ist man schnell einmal gewählt und weiß nicht so richtig, was die Aufgaben sind. Wenn man dann den § 29 (WEG) Wohnungseigentumsgesetz genauer betrachtet, sieht man die gesetzliche Regelung und das Aufgabengebiet des Verwaltungsbeirates:

(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.

Was viele nicht wissen, der Beirat haftet für sein Tun mit seinem gesamten Privatvermögen unbeschränkt, insbesondere wenn er der Gemeinschaft oder Dritten Schäden zufügen und ein Schaden entsteht. Dies gilt insbesondere für jedes einzelne Mitglied, welches für sein eigenes Verschulden alleine haftet, das der Verwaltungsbeirat kein rechtsfähiges Organ ist. (vgl. BayObLG, Beschluss v. 29.9.1999, 2 Z BR 29/99, NZM 2000, 48; Drasdo, Verwaltungsbeirat, S. 119; Gottschalg, ZWE 2001, 185). Darauf, dass ihr ehrenamtliches Engagement von den Richtern honoriert wird, sollten sich Verwaltungsbeiräte also nicht verlassen.

Also ist zu überlegen, wie man die Haftung für dieses „Ehrenamt“ auf ein erträgliches Maß verringern kann. Der Abschluss einer sogenannten Beiratshaftpflichtversicherung zu Lasten der Eigentümergemeinschaft wäre eine sinnvolle Alternative.