



Dr. Oliver Elzer

Der Verwaltungsbeirat

Stand 10. September 2021



Schrifttum

Aktuelle Beiträge (daneben Kommentare)

- *Blankenstein*, WEG-Reform 2020, 2020, Kapitel 15
- *Dötsch/Schultzky/Zschieschack*, WEG-Recht 2021, 2021, Kapitel 11
- *Drasdo*, Die Überwachungspflichten der Verwaltungsbeiratsmitglieder, GE 2021, 799
- *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, 2020, § 7
- *Sankol*, in: SEHR, 2021, § 8
- *Sommer*, Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats, MietRB 2021, 218
- *Sommer*, Die (neue) Rolle des Verwaltungsbeirats nach dem WEMoG, ZWE 2020, 409



Kurzüberblick zu den WEMoG-Änderungen

§ 29 Absatz 1 WEG

Alte Fassung

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Neue Fassung

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

§ 29 Absatz 2 WEG

Alte Fassung

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

Neue Fassung

Der Verwaltungsbeirat unterstützt **und überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 WEG gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

§ 29 Absatz 3 WEG

Alte Fassung

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. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Siehe auch

Absatz 2 Satz 1

Absatz 1 Satz 3

Neue Fassung

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

§ 9b WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
2. Dem Verwalter gegenüber vertritt der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Beispiel (siehe auch Folie 31)

- Die Wohnungseigentümer **beschließen**, den Verwalter zu entlasten.
- Der Beschluss ist die **Willensbildung** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Es bedarf noch einer **rechtsgeschäftlichen Erklärung** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dabei nach § 9b Absatz 2 WEG vertreten.
- Dazu muss sich beispielsweise der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** gegenüber dem Verwalter **erklären**.

Zusammensetzung und Organisation des Verwaltungsbeirats

§ 29 Absatz 1 WEG

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.

Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Basics

- Anzahl der Verwaltungsbeiräte beliebig
- Organisation
 - unter anderem „Online-Versammlungen“

Basics

- Teil der **Handlungsorganisation** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (= Organ)
 - bei der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - bei der Ladung zur Versammlung
 - Niederschrift
 - bei den Aufgaben nach § 27 Absatz 2 WEG
- **Folgen** für
 - Klagen
 - Haftung (unter anderem § 31 BGB)
 - Wissenszurechnung

Exkurs: Beiratssitzungen und Verwalter-Sondervergütungen

- Sondervergütung für Informationen an den Verwaltungsbeirat?
- Sondervergütung für die Teilnahme an Beiratssitzungen?
 - mehr als eine?
 - späte Uhrzeit?
 - „schlechter“ Wochentag?
- Zweifel bestehen in 2 Richtungen:
 - Ordnungsmäßigkeit (Tätigkeit fällt regelmäßig an; Pauschalhonorar)
 - AGB-Recht (Transparenz)

Aufgaben der Verwaltungsbeiräte

§ 29 Absatz 2 WEG

Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** und **überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Unterstützung

Unterstützung

Mögliche Bereiche der Zusammenarbeit

- Kontrollen:
 - bei der Kontrolle von Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage;
 - bei der Kontrolle von Dienstleistern, etwa
 - eines Gartenbauunternehmens,
 - des Hausmeisters oder
 - des Winterdienstes durch Drittunternehmen.

Unterstützung

Mögliche Bereiche der Zusammenarbeit

- Wohnungseigentumsanlage:
 - bei der Begehung der Wohnungseigentumsanlage;
 - bei der Sichtung, ob es in der Wohnungseigentumsanlage zu Erhaltungsmaßnahmen kommen muss;
 - bei der Überlegung, ob es in der Wohnungseigentumsanlage zu Modernisierungsmaßnahmen kommen muss.
- Versammlungen:
 - bei der Vorbereitung,
 - beim Ablauf und
 - bei der Nachbereitung.

Unterstützung

Mögliche Bereiche der Zusammenarbeit

- Gespräche:
 - mit Behörden;
 - mit Vertragspartnern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer;
 - mit Wohnungseigentümern, etwa bei Hausgeldschulden.
- Finanzwesen:
 - bei Erstellung des Wirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne;
 - bei Erstellung der Jahresabrechnung und der Einzelabrechnungen;
 - bei Erstellung des Vermögensberichtes.
 - Sichtung von Angeboten.

Überwachung

Überwachung meint, dass die Beiräte ...

- stichprobenartig die Buchführung des Verwalters sichten müssen,
- die Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kennen und wissen müssen, warum diese vom Verwalter mit wem, wann und aus welchen Gründen – die transparent sein müssen – geschlossen wurden,
- überprüfen müssen, ob der Verwalter (noch) die Anforderungen für seine gewerberechtliche Zulassung erfüllt, also
 - ausreichend versichert ist,
 - sich weiterbildet und
 - zuverlässig ist,

Überwachung meint, dass die Beiräte ...

- mit sämtlichen Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertraut sein und den Stand regelmäßig stichprobenartig prüfen müssen,
- wissen müssen, wann die Liquidität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gefahr ist,
- die Jahresabrechnung prüfen müssen,
- den Wirtschaftsplan prüfen müssen,
- den Vermögensbericht prüfen müssen.

Weisungen

- Die Verwaltungsbeiräte können dem Verwalter **keine Weisungen** erteilen und sind auch nicht befugt, seine Pflichten als Verwalter näher zu konkretisieren.
 - § 9b Absatz 2 WEG regelt nur **Vertretungsmacht**. Eine Analogie liegt nicht nahe. Allerdings könnte der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats neben Weisung mit Kündigung drohen.
- Umgekehrt kann auch der Verwalter die Verwaltungsbeiräte weder zu einem Tun anweisen noch beauftragen oder gegen ihren Willen anderweitig in ihre Aufgabenerfüllung eingreifen.
- Die Wohnungseigentümer können etwas anders bestimmen.

Weiterungen

§ 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder erweitern.

Überlegungen

- Übertragung der Aufgaben **ganz oder teilweise** auf den Verwaltungsbeirat
- Bindung des Verwalters an das **Votum**
 - des Verwaltungsbeirats oder
 - bestimmter Verwaltungsbeiräte
- Bestimmung von Entscheidungen, die den Wohnungseigentümern **vorbehalten** sein sollen
- **Wertgrenzen** für Maßnahmen
- **Kontrolle** der Finanzmaßnahmen

Prüfungen / Versammlung

in Bezug auf **Versammlung**



- Einberufung

- § 24 Absatz 3
WEG

- Prüfungen

- Wirtschaftsplan
- Jahresabrechnung
- Vermögensbericht?

- Niederschrift

- § 24 Absatz 6
WEG

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9b WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
2. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Überblick

■ Vertretung gegenüber Verwalter

- Verwaltervertrag
- Prozessrecht
 - Klagen des **Verwalters** gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Klagen der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** gegen den Verwalter auf Schadenersatz
 - **Streitverkündung**

■ Geschäftsführung, ua Willensbildung?

- Verwaltervertrag des Verwalters [-]
- Bestellung des Verwalters [-]
- Abberufung des Verwalters [-]

„Können und Dürfen“

Unterstützung durch Verwalter?

- Beratung / Rat zur **Streitverkündung** gegenüber Verwalter?
 - Alternative: Prozessvertrag? Verjährungsverzicht? Einschaltung Versicherung?
- Klagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Verwalter, zum Beispiel auf Regress wegen der Kosten einer Beschlussklage
 - Beratung / Rat durch den Verwalter?
 - Organisation der Mittel (Gebühren / Auslagen)?
 - Abschluss des Anwaltsvertrages durch Verwalter?

Verwaltervertrag und Vertragsänderungen

- Abschluss des Verwaltervertrages
- Änderungen des Verwaltervertrages

Beispiel

- Das **Gesetz** schafft für den Verwalter eine neue Aufgabe. Beispiel: Nach § 24 Zensusgesetz 2022 sind für die Erhebung unter anderem die Verwalterinnen und Verwalter verpflichtet.
- Für diese neue Aufgabe ist im Verwaltervertrag **nichts** vorgesehen.
- Der Verwalter möchte diese Aufgabe eine **Sondervergütung** erhalten.

- Wie ist **vorzugehen**?

1. SCHRITT

Die Vertragsänderung ist ein Gegenstand einer Versammlung. Der Verwalter sollte einen Beschluss entsprechend vorformulieren.



2. SCHRITT

Die Wohnungseigentümer fassen den Beschluss (= Willensbildung), dass der Verwalter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Sondervergütung erhalten soll.



3. SCHRITT

Eine **Person** schließt mit dem Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Grundlage des Beschlusses nach § 9b Absatz 2 WEG einen Ergänzungsvertrag.

Haftung der Verwaltungsbeiräte

§ 29 Absatz 3 WEG

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Anwendungsbereich

- gegenüber Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- gegenüber Wohnungseigentümern?
- gegenüber Dritten?
- innen / außen?

Unentgeltlich

- konkreter Aufwendungsersatz (= nachgewiesene Kosten)
- pauschaler Aufwendungsersatz?

- Echtes Entgelt?

Pflichtverletzung

-
- **leichte** Fahrlässigkeit
 - **Vorsatz** (= Wissen und Wollen)
 - **grobe** Fahrlässigkeit (= objektiv schwerer und subjektiv nicht entschuldbarer Verstoß gegen die Anforderungen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt)

Viel Glück!

