

CE

WEG Reform 2020

Der Verwaltungsbeirat

Dr. Oliver Elzer

Beck'sche Kurz-Kommentare

Hügel/Elzer

**Wohnungseigentums-
gesetz**

3. Auflage


C.H. BECK

Verwaltungsbeirat

§ 29 WEG

Alte Fassung

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.

Neue Fassung

1. 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 WEG

Alte Fassung

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

Neue Fassung

2. 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.

§ 29 WEG

Alte Fassung

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.

Neue Fassung

3. **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.

Zusammensetzung und Organisation

§ 29 I 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.

Überblick

- Anzahl der Verwaltungsbeiräte jetzt beliebig
- Organisation
 - ua Online-Versammlungen
- Verwaltungsbeiräte sind jetzt ein Teil der **Handlungsorganisation** der GdW
 - bei der Ladung zur Versammlung
 - bei der Vertretung der GdW
 - bei Aufgaben nach § 27 II WEG
 - im Übrigen?

Aufgaben

§§ 9b II, 24 III und VI, 29 II iVm § 27 II 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.

in Bezug auf **Verwalterpflichten**



- **Unterstützung**

- **Überwachung**

- Intensität?
- Art und Weise?
- Haftung?



§ 27 II WEG

§ 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.

Folgerungen

- 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

in Bezug auf **Versammlung**

- 
- **Einberufung**
 - **WP**
 - **Jahresabrechnung**
 - **Niederschrift**

in Bezug auf GdW



- **Vertretung ggü. Verwalter**

- Prozessrecht (Klagen des Verwalters gegen GdW)

- **Geschäftsführung,**

ua Willensbildung?

- Verwaltervertrag
- Bestellung
- Abberufung

Können und Dürfen

Haftung

§29 III WEG

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

GdW oder Dritter

verlangt SE wegen Pflichtverletzung

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

unentgeltlich (Vertrag? Aufwendungsersatz?)



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit

