

# Wohnungseigentumsverwaltung

## Der Verwaltungsbeirat und seine Abrechnungsprüfung



**Immobilien**  **Stolz**

[www.immobilien-stolz.de](http://www.immobilien-stolz.de)

Gute Objekte gehören in gute Hände

# Verwaltungsbeirat

- ▶ Der Verwaltungsbeirat ist neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter das dritte Organ, dem das WEG in §29 die Verwaltung überträgt
- ▶ Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist nicht zwingend vorgeschrieben.

# Bestellung des Beirats

- ▶ Evtl. Vorgaben in GE oder durch Geschäftsordnung geregelt
- ▶ Einfache Wahl mit Stimmenmehrheit
- ▶ Blockwahl grundsätzlich nicht erlaubt  
    Üblich, wenn nicht anders gewünscht  
    ! Abfrage vor Wahl/Bestätigung

# Dauer und Abberufung

- ▶ Keine gesetzliche Regelung zur Dauer

**Da keine Dauerbeschlüsse mgl.**

von/über Veränderungen von Vorgaben (GE)  
z.B. 2 statt 3 oder sogar 5, einer je Eingang,  
oder auch Ehegatte statt Grundbucheigentümer  
**bei uns schon immer: nur auf 1 Jahr**

- ▶ Abberufung jederzeit  
durch einfachen Mehrheitsbeschluss

# Zusammensetzung

- ▶ ein Eigentümer als Vorsitzender
- ▶ und zwei weiteren Eigentümern als Beisitzer
- ▶ **damit drei Eigentümer**
- ▶ Vorsitzender als Person gewählt oder bestellt von Versammlung oder intern

# Organisation

- ▶ keine gesetzliche Regelung
- ▶ eigene Regelungen schaffen  
(in GO oder) per Geschäftsordnung

z.B.

- ▶ Einberufung
- ▶ Stimmrecht
- ▶ Niederschriften

# Organisation

## Einberufung

- ▶ vom Vorsitzendem, nach Bedarf
- ▶ oder, falls er sich weigert, von jedem der beiden anderen

# Organisation

## **Vorsitz**

- ▶ i.d.R. der Vorsitzende

## **Beschlussfähigkeit**

- ▶ mit der Mehrheit von anwesenden

## **Stimmrecht**

- ▶ nach Köpfen

## **Niederschrift**

- ▶ sinnvoll



# Aufgaben und Befugnisse

**Nach WEG § 24 Abs.3:**

## **Einberufung einer Eigentümerversammlung**

- ▶ wenn Verwalter fehlt oder wenn er sich weigert, eine ETV einzuberufen
- ▶ durch den Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter

# Aufgaben und Befugnisse

- ▶ Unterstützung des Verwalters bei Durchführung seiner Aufgaben §29,2
- ▶ Prüfung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung und von Kostenvoranschlägen vor Beschlussfassung in der ETV mit Stellungnahmen §29,3
- ▶ Unterzeichnung der Niederschrift der ETV § 24,6

# Unterstützung des Verwalters

- ▶ Erstreckt sich uneingeschränkt auf alle Aufgaben des Verwalters gem. § 27, 28 WEG.

Vorrangig aber

- ▶ Überwachung der Hausordnung
- ▶ Vorschläge für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, und Energieeinsparung,
- ▶ Vorbereitung von Eigentümerversammlungen
- ▶ Beratung zur Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder

# Unterstützung des Verwalters

- ▶ Die Tätigkeiten des Beirats erstrecken sich **nur auf die Unterstützung des Verwalters**, nicht auf die Übernahme von Verwaltungsaufgaben selbst.
- ▶ auch eine Überwachung der lfd. Verwaltungstätigkeit fällt nicht in den Aufgabenbereich des VBR.

# Prüfungsrecht des Beirats

## Pflicht gem. § 29,3 WEG

- ▶ Wirtschaftsplan
- ▶ Abrechnung
- ▶ Rechnungslegung
- ▶ Vermögensanlagen

## Verbunden mit dem jederzeitigen Recht auf

- ▶ Auskunft und
- ▶ Einsicht in Unterlagen

# Auskunftspflicht

gem. BGB unentgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag

... ist VBR **nur seinem Auftraggeber**  
(=Wohnungseigentümer) **auskunftspflichtig**  
**in der Eigentümerversammlung**

außerhalb der WEG  
weder verpflichtet noch berechtigt

Herausgabepflicht von Unterlagen der WEG  
nach Ausscheiden

# Keine Eingriffe in Beschlüsse

Der VBR ist

**... nicht befugt,**

in Versammlung gefasste Beschlüsse  
**einzugreifen, aufzuheben oder zu ändern.**

# Haftung

VBR ist verpflichtet, die nach Gesetz, Vereinbarung und Beschlussfassung übertragenen Aufgaben mit Sorgfalt wahrzunehmen, die üblicherweise von einem ehrenamtlich tätigen Mitglied erwartet werden.

Gegenüber den Eigentümern haften die Beiräte aus unentgeltlichem Auftrag für

- ▶ Vorsatz,
- ▶ grobe und
- ▶ und auch leichte Fahrlässigkeit  
(BGB § 278, 823, 826 unerlaubte Handlung)



# Haftung

In Anbetracht dieser Risiken sollte eine Haftungsminde rung des Beirats beschlossen werden.

Beschluss, dass die Beiräte nur für

- ▶ Vorsatz
  - ▶ und grobe Fahrlässigkeit
- zu haften haben und leichte Fahrlässigkeit auf jeden Fall ausgeschlossen werden wird.

# Versicherung

**Unsere Beiräte sind abgesichert**

**mit uns**

**in der**

**Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**

und nun ?

**...besser informiert in eine  
Versammlung  
bei einem Fachmann**