

Der Verwaltungsbeirat

1. Einführung

Der Verwaltungsbeirat ist eine wichtige Institution. Nahezu keine Wohnungseigentümergeinschaft, außer kleine Gemeinschaften, verzichten auf einen Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat ist der Arm der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Kontrolle und Unterstützung des Verwalters.

Dass die Tätigkeit eines Verwaltungsbeirates auch Risiken beinhaltet, ist erst in den letzten Jahren in die Öffentlichkeit gedrungen. Anlass war ein von dem OLG Düsseldorf entschiedener spektakulärer Fall:

Anlässlich der Bestellung eines Verwalters wurde der Verwaltungsbeirat beauftragt, den Verwaltervertrag auszuhandeln. Verfügungen über Festgeldkonten sollten nach dem Verwaltungsvertrag nur mit Zustimmung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirates erfolgen können. Der Beirat hat einen Vertrag ausgehandelt und abgeschlossen, der es dem Verwalter ermöglichte, allein über die Festgeldkonten zu verfügen. Der Verwalter, eine GmbH, veruntreute das Guthaben. Der Geschäftsführer der GmbH verunglückte tödlich.

Über das Vermögen der GmbH wurde der Konkurs eröffnet. Das Konkursverfahren erbrachte keine Quote zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft. Diese hatte einen Schaden von ca. DM 330.000,00 zu beklagen. Das Gericht verurteilte den Beirat. Es wurde zum einen als Pflichtverletzung angesehen, dass dem Verwalter die alleinige Verfügungsbefugnis über das Konto eingeräumt wurde, obwohl die Vertrauenswürdigkeit des Verwalters noch nicht festgestellt werden konnte. Weiterhin wurde eine Pflichtverletzung in der Art der Überprüfung der Jahresabrechnungen gesehen. Der Beirat hatte lediglich die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnungen überprüft, nicht jedoch die Kontoauszüge eingesehen, aus denen sich der Fehlbestand ergeben hätte. Zumindest eine stichprobenartige Überprüfung sei erforderlich gewesen.

Dieser Fall zeigt bereits, welche Risiken sich für Verwaltungsbeiräte ergeben können. Er zeigt jedoch auch auf, dass diese Risiken allein schon dadurch minimiert oder völlig ausgeschlossen werden können, wenn der Beirat sich seiner Pflichten bewusst ist.

Wesentlich an der Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf ist weiterhin folgender Aspekt:

Das Gericht hat auf die Vertrauenswürdigkeit des Verwalters abgestellt, d.h. die Auswahl und die Person des Verwalters sind für eine Eigentümergemeinschaft und damit auch den Verwaltungsbeirat wesentlich. Bekanntlich knüpfen Verwaltungsbeiräte die ersten Kontakte mit den Verwaltern und suchen diese für die Eigentümergemeinschaft aus.

Der Vortrag des heutigen Abends soll dazu beitragen, Ihre Sinne für die eingegangenen Pflichten und mögliche Pflichtverletzungen zu schärfen, um zu erreichen, dass möglicherweise bestehende Ängste über Aufgaben, deren Erfüllung man sich nicht gewachsen fühlt, abzubauen.

2. Beteiligte

Sie alle sind Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Nachdem Sie sich zum Kauf einer Eigentumswohnung entschlossen hatten, haben Sie in dem notariellen Vertrag nicht allein diese Wohnung, sondern einen bestimmten tausendstel Anteil an einem Grundstück und Gebäude verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung erworben. Sie sind mit diesem Bruchteil Teil der Wohnungseigentümergeinschaft geworden. Mit dem in dem Vertrag aufgeführten Anteil sind Sie Miteigentümer an den Außenwänden, den tragenden Innenwänden, den Decken, dem Dach, dem Grundstück usw. Zusammen mit den anderen Bruchteilseigentümern bilden Sie die Eigentümergeinschaft, die für das Gemeinschaftseigentum, nicht für das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers, verantwortlich ist. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet die Wohnungseigentümergeinschaft das gemeinschaftliche Eigentum.

Da dies nur bei sehr kleinen Eigentumsgemeinschaften praktikabel ist, zieht das Gesetz die Situation eines Verwalters vor. Dass ein Verwalter bestellt wird, kann sich entweder aus der Gemeinschaftsordnung ergeben oder von der Eigentümergeinschaft beschlossen werden. Üblich ist es, bereits bei der Aufteilung des Grundstücks und Bildung des Wohnungseigentums die Gemeinschaftsordnung und die Verwalterbestellung zu regeln. Zur Unterstützung und Kontrolle des Verwalters kann ein Verwaltungsbeirat bestellt werden.

3. Bestellung / Wahl

Wie bereits angesprochen, kann die Gemeinschaftsordnung bereits die Verpflichtung enthalten, einen Verwaltungsbeirat zu stellen. Grundsätzlich kann dies auch von der Wohnungseigentümersversammlung beschlossen werden (§ 29 WEG). Grundsätzlich hat die Wahl des Verwaltungsbeirats nach den üblichen Regeln zu erfolgen, d.h. die Wahl muss Gegenstand der Tagesordnung, die vorher bekannt gegeben worden ist, sein.

Enthält die Gemeinschaftsordnung noch keine Verpflichtung, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen, bedarf es keines sogenannten Grundbeschlusses der Eigentümergein-

schaft. Der Wille, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen, kommt durch die erfolgreiche Wahl zum Ausdruck. Für die Wahl selbst reicht ein Mehrheitsbeschluss mit der absoluten Mehrheit der anwesenden und stimmberechtigten Mitglieder der Wohnungseigentümerversammlung.

Die Mitgliederzahl des Beirats ist im Gesetz festgelegt. Er besteht aus einem Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern (§ 25 Abs. 1 WEG). Die Eigentümergemeinschaft kann in der Gemeinschaftsordnung eine andere Zahl festsetzen. Durch Mehrheitsbeschluss der Versammlung ist dies nicht möglich.

Mitglied des Verwaltungsbeirats kann grundsätzlich jeder Eigentümer sein. Der Verwalter kann dem Verwaltungsbeirat nicht angehören, da die vorher beschriebene Aufgabenzuweisung des Verwaltungsbeirats in der Überwachung und Unterstützung des Verwalters besteht, leuchtet hier eine mögliche Interessenkollision ohne weiteres ein. Grundsätzlich können auch Nichtmitglieder Verwaltungsbeiräte werden. Dies muss entweder die Gemeinschaftsordnung oder ein einstimmiger Beschluss vorsehen.

Die Amtszeit ist nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich unbegrenzt, d.h. sie endet erst durch Abwahl oder Neuwahl oder durch Amtsniederlegung des Verwaltungsbeirats. Es kann sinnvoll sein, die Amtszeit des Verwaltungsbeirats zeitlich zu beschränken. Dies hat den Vorteil, dass keine mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer erforderliche Abwahl erfolgen muss, was Spannungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft vermeiden hilft.

Ist die Amtszeit zeitlich begrenzt, sollte sie nicht mit der des Verwalters zusammen fallen. Da der Verwaltungsbeiratsvorsitzende auch die Möglichkeit hat, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, würde bei einem gemeinsamen Ende der Amtsperioden danach nur noch die Möglichkeit bestehen, dass ein Eigentümer über das Gericht ermächtigt wird, eine Versammlung einzuberufen oder gerichtlich ein Notverwalter bestellt wird.

Zu erwähnen ist noch, dass die Wahl von Stellvertretern für nicht zulässig angesehen wird. Dagegen können Ersatzmitglieder bestimmt werden. Dies muss jedoch in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen oder einstimmig beschlossen sein (herrschende Meinung).

4. Vergütung

Die Eigentümergemeinschaft kann eine Vergütung für die Beiräte festlegen. Zum einen kann dies ein Aufwendungsersatzanspruch sein, der in dem Ersatz von Telefon-, Porto-, Kopier- oder Fahrtkosten bestehen kann. Es kann ein Einzelnachweis verlangt oder eine Pauschale gewährt werden. Dieser Aufwendungsersatz ist steuerfrei.

Anders liegt es bei einer Vergütung als Honorar. Diese kann nach wohl herrschender Meinung durch Mehrheitsbeschluss festgelegt werden. Die Vergütung ist zu versteuern. Hinsichtlich der Angemessenheit einer Vergütung lassen sich schlecht Regeln aufstellen.

5. Die Beiratsversammlung (§ 29 Abs. IV WEG)

Die interne Organisation und die Abläufe einer Beiratsversammlung kann der Beirat selbst organisieren. Das Erfordernis der Zusammenkunft des Beirats wird sich an den Aufgaben orientieren. Beschlüsse des Beirats sind nicht anfechtbar, da aus ihnen keine unmittelbaren Rechtsbindungen nach außen entstehen. Solche Wirkungen entstehen erst durch die Handlungen, die aufgrund dieser Beschlüsse erfolgen. Für die Richtigkeit oder Fehlerhaftigkeit haften die Beiratsmitglieder ggf. auf Schadenersatz. Sinnvoll kann es sein, ein Protokoll über Beschlüsse des Beirats zu fertigen, wenn keine Einstimmigkeit erzielt werden konnte, da das unterliegende Mitglied dadurch ggf. nachweisen kann, dass es für einen von ihm fehlerhaft angesehen Beschluss nicht haften muss.

6. Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Das Gesetz nennt die Aufgaben des Verwaltungsbeirats nur in zwei Punkten:

§ 29 Abs. 2 WEG lautet:

"Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben."

Der zweite Punkt ist § 29 Abs. 3 WEG:

"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."

Was bedeutet die Unterstützung des Verwalters? Der Verwaltungsbeirat hat keine mitarbeitende Funktion. Da die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 4 WEG nicht eingeschränkt werden können, kann der Verwaltungsbeirat keine Aufgaben übernehmen, die dem Verwalter obliegen. Hieraus folgt, dass der Verwaltungsbeirat dem Verwalter keine Weisungen erteilen kann, wie er seine Aufgaben und Befugnisse im einzelnen ausführt. Aus der Unterstützungsregelung kann auch nicht abgeleitet werden, dass der Verwaltungsbeirat die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter oder nach außen vertreten könnte. Dies bedarf einer gesonderten Regelung.

Die Unterstützung des Verwalters kann sich daher auf folgende Punkte beziehen:

- Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlung und der Tagesordnung
- Mithilfe bei Ausführungen Beschlüssen
- Durchsetzen der Hausordnung
- Hilfe bei der Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Angebotseinholungen und Auswahl von Handwerkern
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Vermögenswerte
- auch die Information der Eigentümer

Die Prüfungsaufgaben des Beirats:

Der Beirat hat die in § 29 Abs. 3 WEG genannten Rechenwerke zu überprüfen, d.h. den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge. Die Überprüfung besteht in einer rechnerischen und einer sachlichen Prüfung. Es ist zu kontrollieren, ob die zu verteilenden Einnahmen und Ausgaben nach dem zutreffenden Verteilungsschlüssel umgelegt werden. In welchem Umfang der Verwaltungsbeirat prüft, liegt in seinem Ermessen. Dies hängt sicherlich auch von der Qualität der Abrechnung des Verwalters ab. Eine stichprobenartige Überprüfung reicht sicherlich aus, so lange keine Fehler festgestellt werden. Auch hierbei zeigt es

sich, wie wesentlich die Auswahl der Person des Verwalters ist. Handelt es sich hierbei um ein Unternehmen mit qualifizierten Mitarbeitern, besteht eine größere Wahrscheinlichkeit, dass die Abrechnung korrekt und richtig ist, als bei einem Einmannunternehmen, bei dem die ordnungsgemäße Verwaltung allein von den Kenntnissen und dem Einsatz dieser Person abhängt. Von diesen Vorgaben hängt auch der Aufwand der Überprüfung ab. Aus der Verpflichtung zur Überprüfung ergibt sich, dass der Verwaltungsbeirat ein Recht hat, vom Verwalter eine umfassende Auskunft zu verlangen.

Die rechnerische Prüfung bedeutet im einzelnen, dass zunächst festzustellen ist, ob die erfolgten Einnahmen und Ausgaben sich mit den angegebenen Kontenständen decken. Die Rechnung ist ganz einfach: Anfangsbestand plus Einnahmen abzüglich Ausgaben = Endbestand. Diese Rechnung ist für jedes Konto der Gemeinschaft und eine eventuelle Kasse vorzunehmen. Dann ist die Vollständigkeit der Buchhaltung durch Abgleich der Kontoauszüge bzw. des Kassenbuchs mit den vorgenommenen Buchungen zu überprüfen.

Die sachliche Prüfung bedeutet die Kontrolle darüber, ob die gebuchten Einnahmen und Ausgaben tatsächlich der Gemeinschaft zuzuordnen sind und ob eine objektive Notwendigkeit für die Ausgaben bestand. Unter diese Prüfung fällt auch beispielsweise die Frage, ob Gelder zinsgünstig angelegt worden sind und ob bei Abrechnungen eventuelle Skonti gezogen wurden.

Nach allgemeiner Meinung zählt zu der rechnerischen Prüfung auch die Prüfung der richtigen Kostenverteilung und richtigen Anrechnung der Vorauszahlungen der Eigentümer. Schließlich hat die Abrechnung der Verwaltung eine Vermögensübersicht zu enthalten, damit die Eigentümer erkennen können, welche Vermögenswerte sich auf den Bankkonten befinden. Dies ist ebenfalls durch den Verwaltungsbeirat zu überprüfen.

Die in der genannten Vorschrift erwähnte Stellungnahme des Beirats zu der Prüfung wird wohl in der Regel mündlich in der Wohnungseigentümerversammlung abgegeben werden. Ein schriftlicher Bericht empfiehlt sich wohl dann, wenn es erhebliche Beanstandungen und Unregelmäßigkeiten gibt.

Neben diesen gesetzlichen Aufgaben können dem Verwaltungsbeirat durch die Gemeinschaft weitere Aufgaben zugewiesen werden.

Die Grenzen dieser Zuweisung bestehen einmal darin, dass die Verwaltung der Wohnungseigentümer immer nur das Gemeinschaftseigentum, niemals das Sondereigentum der einzelnen Eigentümer betreffen kann. Beschlüsse, die sich hierauf beziehen, beispielsweise die Abwicklung einzelner Kaufverträge, die Abrechnung mit dem Bauträger, wären nichtig. Weiterhin liegen die Grenzen einer Übertragung in dem Bereich, in dem der Eigentümerversammlung ausschließlich Aufgaben zugewiesen sind. So ist es nicht möglich, durch den Verwaltungsbeirat die Abrechnung genehmigen und den Verwalter entlasten zu lassen.

Die Abgrenzung, was zulässig und was unzulässig ist, ist im Einzelfall schwierig. Uneinigkeit besteht weiterhin darüber, ob die Aufgabenzuweisung bereits in der Gemeinschaftsordnung festgelegt sein muss, bzw. der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf oder ob ein Mehrheitsbeschluss ausreicht. Anerkannt ist wohl, dass grundsätzlich der Verwaltungsbeirat ermächtigt werden kann, nach Beschluss der Verwaltung den Vertrag mit dem Verwalter auszuhandeln und abzuschließen und ebenfalls die Kündigung auszusprechen.

Ein konkreter Beschluss der Eigentümerversammlung ist hierzu erforderlich. Der Beirat kann keinesfalls von sich Verträge aushandeln, abschließen oder die Kündigung aussprechen. Er hat allein die Aufgabe Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auszuführen. Einen wesentlichen Einfluss hat der Verwaltungsbeirat bei der Vorauswahl der Verwalterkandidaten. Regelmäßig werden diese vom Beirat ausgesucht und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Dieser Vorschlag hat für die Gemeinschaft weitreichende Folgen, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages herausstellt, dass der Verwalter seine Aufgaben nicht ordnungsgemäß erfüllt. Viel zu großes Augenmerk wird bei der Auswahl auf die Verwalterkosten gelegt, obwohl diese für die einzelnen Eigentümer nur geringfügige Unterschiede bedeuten. Kriterien für die Beurteilung eines Verwalters sollten vielmehr folgende sein:

- Wie groß ist das Verwaltungsunternehmen? Wie viele Objekte betreut es? Wie lange besteht da Objekt schon?

- Handelt es sich um ein Einzelunternehmen, oder wird ein geregelter Bürobetrieb unterhalten? Werden qualifizierte Mitarbeiter zur Erledigung der unterschiedlichen Aufgaben beschäftigt? Wer steht hinter dem Verwalter? Wer sind die Inhaber?

Der Beirat kann von der Eigentümergemeinschaft weiterhin ermächtigt werden, auch sonstige Verträge für die Gemeinschaft im Einzelfall abzuschließen.

Wenn es bereits derartige Aufgabenzuweisungen in der Gemeinschaftsordnung gibt, muss der Verwaltungsbeirat diese auch ausführen. Wird dem Beirat eine Aufgabe erst später zugewiesen, muss auch die Zustimmung der Verwaltungsbeiratsmitglieder eingeholt werden, da diese nicht verpflichtet sind, gegen ihren Willen bestimmte Aufgaben zu übernehmen.

7. Das Verhältnis des Beirats zu einzelnen Eigentümern und der Eigentümergemeinschaft

Der Beirat ist gegenüber den Wohnungseigentümern zur Auskunft über seine Tätigkeit verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht aber nicht gegenüber den einzelnen Eigentümern, sondern nur gegenüber der Eigentümerversammlung.

Nach Beendigung der Beiratstätigkeit ist der Beirat verpflichtet, die in seinen Händen befindlichen Beiratsunterlagen herauszugeben.

Wesentlich ist die Frage der Haftung. Grundsätzlich muss der Beirat für eine sorgfältige und gewissenhafte Besorgung des übernommenen Geschäftes eintreten. Unterlaufen ihm hierbei Fehler oder richtet er sich nicht nach den Weisungen der Eigentümergemeinschaft, macht er sich dieser gegenüber schadenersatzpflichtig, wie dem oben angeführten Beispiel entnommen werden kann. Juristisch unterschieden wird zwischen einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen oder einer leichtfahrlässigen Verursachung. Um die Beiratsarbeit in der Praxis zu erleichtern und die Bereitschaft zur Übernahme des Amtes zu erhöhen, empfiehlt es sich, den Beirat im Rahmen des gesetzlich Möglichen von der Haftung zu befreien.

Nach wohl herrschender Meinung ist eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft möglich. Die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu beschränken. Dieser Beschluss sollte bei jeder Beiratsbestellung wiederholt werden.

Wie der eingangs geschilderte Fall zeigt, besteht für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko für den Fall, dass ein betrügerischer Verwalter tätig wird. Grundsätzlich besteht daher die Möglichkeit, ein Risiko auch durch Abschluss eines entsprechenden Versicherungsvertrages zu minimieren.

Derartige Versicherungen können den Schaden, der aufgrund eines fahrlässigen Verhaltens entstanden ist, abdecken. Die Haftung für vorsätzliches Verhalten ist nicht versicherbar, was leicht einleuchtend ist.

Wie der eingangs geschilderte Fall zeigt, stellt sich die Frage der Haftung des Verwaltungsbeirats nur dann, wenn dem Verwalter erhebliches Fehlverhalten zu Lasten der Gemeinschaft vorzuwerfen ist und die Inanspruchnahme nicht mehr möglich ist. Gerade deshalb ist es für die Eigentümer wichtig, den Verwalter äußerst sorgfältig auszusuchen und sich nicht etwa von einer möglichen Beiratstätigkeit zu scheuen und die Kontrollaufgaben gewissenhaft wahrzunehmen.

Erwähnt werden soll der Vollständigkeit halber noch, dass die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich für Handlungen des Verwaltungsbeirates, die dieser im Namen der Eigentümer vorgenommen hat, haften kann.

8. Die Entlastung des Verwaltungsbeirats

Die Entlastung erfolgt im Rahmen der Eigentümerversammlung. Ein Mehrheitsbeschluss ist zulässig und ausreichend. Die Entlastung bedeutet die Billigung der Tätigkeit des Beirats. Sie sollte sich auf das Wirtschaftsjahr beschränken. Eine Entlastung ist dann unwirksam, wenn bereits Ansprüche gegen Mitglieder des Verwaltungsbeirates möglich erscheinen. Aus dem Beschluss über die Entlastung sollte sich eindeutig ergeben, ob er sich auf ein Wirtschaftsjahr oder die gesamte bisherige Amtszeit bezieht. Ist Entlastung erteilt worden, bedeutet dies, dass die Eigentümergemeinschaft auf sämtliche Scha-

denersatzansprüche verzichtet, die bis zur Beschlussfassung bekannt waren oder hätten erkannt werden können.

Ich hoffe, dass meine Ausführungen Ihnen die Wichtigkeit der Beiratstätigkeit aufgezeigt haben. Die Risiken lassen sich für einen Beirat, der seine Aufgaben gewissenhaft wahrnimmt, eingrenzen und bewältigen. Damit eine Wohnungseigentümergeinschaft zum Wohle der einzelnen Eigentümer ordnungsgemäß funktioniert, ist ein Verwaltungsbeirat unbedingt notwendig und nicht wegzudenken.

T. Steger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht