



## KundenINFO 3

### Verwaltungsbeirat | Aufgaben und Pflichten der Beiräte

---

#### Nach dem Gesetz sind die Aufgaben des Verwaltungsbeirats durch § 29 WEG WohnungEigentumsGesetz bestimmt:

- Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Eigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Eigentümern als Beisitzern.
- Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Eigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- Eine Sitzung kann vom Vorsitzenden Verwaltungsbeirat nach Bedarf einberufen werden. (§ 29 Abs. 2 WEG)

#### Hinweis – Der Beirat ist kein Aufsichtsrat.

Der Beirat unterstützt die Verwaltung, die Belegprüfung (vor Beschlussfassung zur Jahresabrechnung) und sichtet mögliche Kostenvoranschläge. Der Verwaltungsbeirat hat gegenüber seinen Miteigentümern und der Verwaltung keine Weisungsbefugnis! Überschreitet ein Verwaltungsbeirat seine gesetzliche Kompetenz und Legitimationen, setzt er sich einem höheren Haftungsrisiko aus. Auf dies hat der Verwalter auch im Interesse der restlichen Miteigentümer hinzuweisen.

Die Eigentümerversammlung oder Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung können den Verwaltungsbeirat mit zusätzlichen Vollmachten ausstatten oder einzelne Aufgaben übertragen.

#### Beispiel:

Abschluss des Verwaltungsvertrags, gemeinsam mit der Verwaltung (in Abstimmung) Aufträge erteilen oder bei bestimmten Verwaltungsmaßnahmen unterstützend helfen. Der Beirat kann durch Beschluss nicht zu Mehrleistungen gezwungen werden. Um klare Verhältnisse zu schaffen, sollte der Beirat gegenüber der Versammlung die Annahme|Ablehnung derartiger zusätzlicher Aufgaben erklären. Erst dadurch kommt ein Auftrag an den Beirat zustande.

#### Rechnungsprüfung durch den Beirat

Der Verwaltungsbeirat hat die Abrechnungsunterlagen zu prüfen, bevor die Jahresabrechnung der Versammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Hierbei hat sowohl eine rechnerische als auch sachliche Prüfung zu erfolgen. Ferner ist die Richtigkeit der Kostenverteilung zu kontrollieren.

#### Unterzeichnung der Niederschrift

Der Vorsitzende oder sein Vertreter sollte die Versammlungsniederschrift unterschreiben (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG).



## KundenINFO 3

### Verwaltungsbeirat | Aufgaben und Pflichten der Beiräte

---

#### Beiratsversammlung

Eine Beiratssitzung kann gemäß § 29 Abs. 4 WEG in der Regel vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen werden. Weigert sich der Vorsitzende widerrechtlich, kann diese von jedem übrigen Mitglied der Verwaltungsbeirat einberufen werden.

Die Verwaltungsbeiratssitzung und Information ist vertraulich.

#### Teilnahme dritter Personen

Ein Anspruch dritter Personen, an den Sitzungen des Verwaltungsbeirats teilnehmen zu können, besteht nicht. Dennoch hat sich die Anwesenheit des Verwalters oder anderer fachkundiger Personen in der Praxis als vorteilhaft erwiesen.

#### Kurze Niederschrift

Es gibt keine Formvorschriften für die Einladung oder zur Niederschrift über die Beiratssitzung. Eine schriftliche Einladung mit Tagesordnung und eine kurze Niederschrift ist zu empfehlen.

#### Einladung zur Eigentümerversammlung

Nach der Regelung des § 24 Abs. 3 WEG kann der Verwaltungsbeirat (Vorsitzender oder Stellvertreter) eine Eigentümerversammlung einladen, wenn ein Verwalter sich pflichtwidrig weigert oder fehlt). Diese Regelung erspart der Eigentümergemeinschaft den Antrag auf Notverwaltung beim zuständigen Amtsgericht, wenn plötzlich der Verwalter fehlt.

#### Achtung:

hierbei handelt es sich um eine **kann**-Bestimmung.

Der Verwaltungsbeiratvorsitzende ist nicht zur Einladung verpflichtet.

2 von 4

#### Herausgabe von Unterlagen

Endet die Amtsstellung eines Verwaltungsbeiratsmitglieds, müssen die ihm für die Auftragserfüllung übergebenen Unterlagen, Gelder und sonstigen Gegenstände an die Wohnungseigentümergemeinschaft herausgegeben werden (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 20.2.1997, 15 W 295/96, ZMR 1997, 433; Bub, ZWE 2002, 7; Seuß, WE 1995, 294). Dies folgt sowohl für den Auftrag als auch für den Geschäftsbesorgungsvertrag aus der Regelung des § 667 BGB. Diese Herausgabepflicht besteht nicht nur gegenüber den möglichen Amtsnachfolgern (Drasdo, Verwaltungsbeirat, S. 116).



## KundenINFO 3

### Verwaltungsbeirat | Aufgaben und Pflichten der Beiräte

---

#### Hinweis:

Anspruchsberechtigte Gläubiger des Anspruches sind alle Eigentümer, die aber eine Herausgabe zu Händen der aktuell bestellten Mitgliedern des Verwaltungsbeirates oder des Verwalters fordern können.

Letzteres kann angebracht sein, wenn zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen durch Vergleich mit denen des Verwalters geprüft werden soll. Die Eigentumslage an diesen Gegenständen und Unterlagen ist unbedeutend (Drasdo, PiG 61, S. 63). Entscheidend ist, dass sie zur oder bei der Durchführung der Verwaltungsbeiratstätigkeit erlangt wurden.

— Ob dies durch die Eigentümergemeinschaft oder durch dritte Personen erfolgte, ist nicht ausschlaggebend. Unterlagen durch Vergleich mit denen des Verwalters geprüft werden soll. Die Eigentumslage an diesen Gegenständen und Unterlagen ist unbedeutend (Drasdo, PiG 61, S. 63). Entscheidend ist, dass sie zur oder bei der Durchführung der Verwaltungsbeiratstätigkeit erlangt wurden. Ob dies durch die Eigentümergemeinschaft oder durch dritte Personen erfolgte, ist nicht ausschlaggebend.

#### Geldwerte Vorteile

Herauszugeben sind auch Vorteile, die mit der Auftragsdurchführung erlangt wurden. Dazu rechnen Provisionen (Drasdo, Verwaltungsbeirat, S. 116) und sonstige geldwerte Vorteile, die ohne Zustimmung (Drasdo, PiG 61, S. 63) des Auftraggebers erhalten wurden.

Der Herausgabeanspruch ist unmittelbar mit der Beendigung des Amtes fällig (OLG Hamm, Beschluss v. 20.2.1997, 15 W 295/96, ZMR 1997, 433).

#### Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte

3 von 4

Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte hat der Beauftragte nur, wenn sie mit der Durchführung des Auftrages in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Niedenführ, DIV 1996, Heft 4, S. 8).

Ihre Begründung findet diese Rechtseinschränkung in dem dem Auftragsverhältnis zugrunde liegenden Treuegedanken. Erfüllungsort gemäß § 269 Abs. 1 BGB für die Herausgabepflichtung ist der Ort der Anlage (AG Aachen, Beschluss v. 9.9.1997, 12 UR II 113/97 WEG, ZMR 1998, 56 für die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen durch den Verwalter). Ebenso wie bei dem Verwalter ist die eventuelle Anfechtung eines Abberufungsbeschlusses für die Herausgabepflicht ohne Bedeutung, denn nach § 23 Abs. 4 WEG ist der Beschluss bis zu seiner rechtskräftigen gerichtlichen Aufhebung zunächst wirksam (OLG Hamm, Beschluss v. 20.2.1997, 15 W 295/96, ZMR 1997, 433).



## KundenINFO 3

### Verwaltungsbeirat | Aufgaben und Pflichten der Beiräte

---

#### Verjährung

Die Ansprüche der WEG auf die Herausgabe verjähren innerhalb der allgemeinen Verjährungsfrist des § 195 BGB in drei Jahren, beginnend nach § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, zu dem der Gläubiger von der Person des Schuldners und nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB von den Umständen, die den Anspruch begründen, Kenntnis erlangt hat. Die absolute Verjährungsfrist beträgt nach § 199 Abs. 3 BGB zehn Jahre.

Sie kommt in Betracht, wenn der Gläubiger die anspruchsbegründenden Tatsachen oder die Person des Schuldners nicht kennt beziehungsweise ohne grobe Fahrlässigkeit nicht kennen konnte. Die Frist berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit.

#### Bezahlung

Bei der ehrenamtlichen Ausübung des Beiratsamts liegt ein reines Auftragsverhältnis vor, wonach dem Verwaltungsbeirat nach § 670 BGB der Ersatz seiner Auslagen (Telefon-, Porti-, Kopier- sowie Fahrtkosten) zusteht. Die Höhe des Betrags kann - von der Versammlung beschlossen - auch eine Pauschale sein, die der Beirat unter sich aufteilt. Auslagenersatz ist haftungs- und steuerrechtlich nicht als Bezahlung anzusehen. Hinzu können noch der Besuch von Seminaren und Fachliteratur zu Aufwendungsersatzansprüchen führen. Liegt keine pauschale Abgeltungsregelung vor, muss über jede Ausgabe der Einzelnachweis geführt werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann auch über die Vergütung seiner Beiräte einen entsprechenden Beschluss fassen. Demzufolge liegt dann ein Dienstvertragsverhältnis bzw. ein Geschäftsbesorgungsvertrag vor. In beiden Fällen sind neben der eigentlichen Vergütung für die Beiratstätigkeit auch die Aufwendungen zu ersetzen. Die Höhe der Vergütung muss sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung bewegen und sich an dem tatsächlichen Arbeitsaufwand orientieren, die eine Eigentümergeinschaft den Beiräten abverlangt.

4 von 4

#### Vermögensschadenshaftpflichtversicherung als freiwillige Leistung



Die Verwaltungsbeiräte der Strobel Immobilienverwaltungs GmbH sind automatisch über unseren Berufsverband BVI während der Dauer der Mandatierung der Strobel Immobilienverwaltungs GmbH für Haftungsansprüche aus der Verwaltungsbeiratstätigkeit bis zu einer Höhe von momentan € 500.000.- versichert. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Versicherung.

[mail@strobel-immo.de](mailto:mail@strobel-immo.de) | [www.strobel-immo.de](http://www.strobel-immo.de) | Ulm, März 2020