

Rolle des Verwaltungsbeirats nach Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes nach WEMoG zum 01.12.2020

Volle Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft nach WEMoG

§ 9a WEG Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Abs. 1

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

(2) ...

(3) ...

Abs. 2

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Abs. 3, 4, 5 ...

Zur Klärung der Frage der **Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft** ist dem **Verwalter** in § 9b Abs. 1 S. 1 WEG eine **Organstellung** in den Wohnungseigentümergeinschaften zugewiesen worden, vergleichbar dem Geschäftsführer einer GmbH.

§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG

- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird **durch den Verwalter** gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrages aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- (2) ...
- (3) ...

In Abs. 2 wird zusätzlich dem **Verwaltungsbeirat** auch eine **Organstellung** zugewiesen,

- (1) Dem Verwalter gegenüber vertritt der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Rolle des Verwaltungsbeirats nach WEMoG

Die Wichtigkeit der Rolle des Verwaltungsbeirats nach WEMoG wurde erkannt

Der Verwaltungsbeirat ist nach der Eigentümergemeinschaft und Verwalter das dritte Organ der Gemeinschaft,

Stichwort: Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter, vgl. § 9b WEG

Folge: Die Stellung des Verwaltungsbeirats sollte attraktiver werden

Die Größe des Beirats sollte frei festlegbar sein, an den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinschaften orientiert. Hauptkritikpunkt and er früheren, engen Regelung

Es erfolgt eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

Kein Anspruch der WEG auf Bestellung eines Beirat, außer in Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung bestimmt. Ansonsten **FREIWILLIGKEIT**

Grundsätzliches zu den Kompetenzen des Verwaltungsbeirats:

Der VB ist **an die Beschlusslage der Gemeinschaft gebunden**

Beachte: Keine Kompetenzverlagerung durch zu weitgehende Entscheidungsbefugnisse

Kollisionspunkt ist immer die ‚Ordnungsgemäße Verwaltung‘ auf die der Eigentümer grundsätzlich einen Anspruch nach **§ 18 WEG** hat

Einberufung Eigentümerversammlung: Hier hat sich nichts geändert. Bei pflichtwidriger Weigerung bzw. Fehlen eines Verwalters, darf der Vorsitzende oder sein Vertreter die Eigentümerversammlung einberufen **§ 24 Abs. 3 WEG**

Unterschreiben der Protokollniederschrift **§ 24 Abs.6 WEG**

Verwalterbestellung und Abschluss der Verwaltervertrages

Übernahme besonderer Aufgaben durch Vereinbarung

Veräußerungszustimmung, Auftragsvergaben, Abnahmen etc., **VORSICHT HAFTUNG**

WEG neue Fassung (n.F.)

§ 29 WEG n.F. Verwaltungsbeirat

(1) Die 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.

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

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

Wahl des Verwaltungsbeirats

Der VB wird von den Miteigentümer in der Eigentümerversammlung **mit Mehrheit** gewählt

Bei der Wahl des Verwaltungsbeirats in der Eigentümerversammlung muss über die Wahl jedes Beiratsmitglieds einzeln abgestimmt werden. Eine sog. „**Blockwahl**“, in der sich zum Beispiel drei Personen als Team zur Wahl stellen, ist **nicht zulässig**

Vorsitz im Verwaltungsbeirat

Nach der Wahl bestimmen die Beiräte unter sich einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass die Eigentümer über den Vorsitz entscheiden, ist dies maßgeblich.

Amtszeit des Verwaltungsbeirats

Gesetz enthält keine Vorgaben | Wahl gilt grundsätzlich auf unbestimmte Zeit

Beachte: ggfs. abweichende Gemeinschaftsordnung

Es macht sinn, den Beirat nur für eine bestimmte Zeit zu bestellen, um nicht gegebenenfalls den Beirat abwählen zu müssen, was ggfs. für Unruhe sorgt

Abs. 1

(1) Die **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.

(1) Die **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.

Abs. 2

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

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

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

Unterstützung des Verwalters, als

Bindeglied zwischen Gemeinschaft und Verwaltung.

Unterstützungstätigkeit ist nicht im Einzelnen definiert. Also überall da, **wo es im Einzelfall sinnvoll ist**,
z. B. bei der

Vorbereitung der Eigentümerversammlung.

Nach dem Gesetz stehen dem **VB keine eigenen Befugnisse** zu.

Er ist lediglich Organ zur Unterstützung und Überwachung des Verwalters.

Er kann dem **Verwalter keine Befugnisse übertragen**,

er ist aber aufgrund seiner vertrauensvollen Stellung in der Eigentümergemeinschaft geeignet in Absprache mit dem Verwalter die Grenzen der Geschäftsführerstellung im Alltagsgeschäft zu definieren, die sog.

Wesentlichkeitsgrenze, oder die Darstellung von Abrechnungskomponenten auf die Belange der Gemeinschaft abzustimmen.

Er hat **kein Weisungsrecht** an den Verwalter.

Überwachung des Verwalters

Prüfungsaufgaben nach § 29 Abs. 2 S. 2 WEG

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 WEG gefasst werden, vom VB rechnerisch und sachlich geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden

Grundsätzlich:

Kein Anspruch auf Überlassung der Originalunterlagen, i.d.R. erfolgt die Prüfung somit in den Räumen des Verwalters

Einvernehmliche Regelung zwischen Verwalter und VB über Überlassung der Unterlagen zur Prüfung ist selbstverständlich möglich

Aber: Haftung bei Abhandenkommen der Unterlagen

Inhaltliche Prüfungspflicht von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

- Prüfung der Schlüssigkeit
- Prüfung der rechnerischen Nachvollziehbarkeit
- Prüfung der richtigen Verteilerschlüssel
- Prüfung der Instandhaltungsrücklage
- Prüfung der Kontostände zum 01.0.1 und 31.12. d.J.
- Prüfung des Vermögensberichts
- Prüfung der Ausgabenbelege wenigsten stichprobenartig

Die Stellungnahme gegenüber den Eigentümern kann schriftlich oder auch mündlich in der Eigentümerversammlung abgegeben werden.

Die Übertragung besonderer Aufgaben

Erweiterung oder auch Beschränkung gesetzlicher Regeln durch Vereinbarung, bspw.

- Vergabe eines Sanierungsauftrages in Absprache mit dem Verwalter
- Abgabe von Veräußerungszustimmungen nach § 12 Abs. 2 WEG durch VB oder Vorsitzenden VB
- Bevollmächtigung zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums (BGH, VII ZR 471/01 vom 15.4.2004) bei Beendigung eines Bauvorhabens. **HAFTUNGSRISIKO**

Grundsätzlich ist die Übertragung von Befugnissen an den VB eingeschränkt. Ihr sind durch das WEG enge Grenzen gesetzt.

§ 9b Abs. 2 WEG

(1) Dem Verwalter gegenüber vertritt der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Damit hat der Gesetzgeber festgelegt, dass

WEG-Beirat oder ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer

die Eigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter vertritt.

Betrifft speziell Vertragsfragen und Leistungsansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter

Dies hat den Vorteil, dass dadurch die Durchsetzung von Ansprüchen der WEG gegen den Verwalter vereinfacht werden. Es bedarf hier insbesondere keines Beschlusses.

§ 9 Abs. 2 WEG normiert für den Beirat hier ein Vertretenkönnen, nicht per se auch ein Vertretendürfen. Zu den jeweiligen Grenzen wird die zukünftige Rechtsprechung abzuwarten sein

Zu guter Letzt: Die Haftung

Beschränkung auf **Vorsatz** und **grobe Fahrlässigkeit** bei unentgeltlicher Tätigkeit

Bei entgeltlicher Tätigkeit liegt ein Auftrags- oder Geschäftsbesorgungsverhältnis (§§ 662 ff., §§ 675, 611 BGB) vor
Haftung dann nach § 280 BGB

Es entsteht sodann eine gesamtschuldnerische Haftung. Jedes Beiratsmitglied haftet aufs Ganze.

Voraussetzung ist immer ein kausal verursachter Schaden

Haftung weiterhin aus vollmachtloser Vertretung (§§ 177, 178 BGB), aus angemaßter Eigengeschäftsführung und aus unerlaubter Handlung möglich

Der Anspruch auf Auslagenersatz für Telefon-, Kopier-, Porto-, Fahrtkosten begründet keine Entgeltlichkeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit