

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann einen Beirat bestellen, der Aufgaben übernehmen kann (aber nicht muss) und der den Verwalter bei seiner Arbeit unterstützt.

Diese Möglichkeit ergibt sich zunächst aus der Bestimmung des § 18 WEG, nach der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern obliegt. Diese handeln durch drei Organe, nämlich (1) der Eigentümerversammlung (meist in Form von Beschlüssen), (2) dem Verwalter und (3) dem Verwaltungsbeirat.

Die Bestellung sowie die Rechte und Pflichten sind im § 29 WEG bestimmt, dort allerdings sehr knapp. Ein weitaus größerer Regelungsumfang ergibt sich aus der Rechtsprechung.

Bestellung und Zusammensetzung

Der Verwaltungsbeirat besteht aus mindestens einem Eigentümer. Sind mehrere Beiräte bestellt, muss ein Vorsitzender und ein Stellvertreter bestimmt werden.

Viele kleine WEGs bestellen gar keinen Beirat, wobei in größeren Gemeinschaften über 50 Miteigentümern sehr selten auf einen Beirat verzichtet wird.

Es ist im Falle der Bestellung eines aus mehreren Eigentümern bestehenden Beirates unbedingt erforderlich, dass der Vorsitzende bestimmt wird, da es Rechtshandlungen gibt, die nur durch den Vorsitzenden ausgeführt werden können. Beispielsweise heißt es im § 24 Abs. 6 WEG „...Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. ...“. Wenn also ein Beirat bestellt wurde, ist dessen Unterschrift unerlässlich. Hat die WEG oder der Beirat aber keinen Vorsitzenden bestimmt, so ist die Erfüllung dieser Pflicht nicht möglich.

Der Vorsitzende kann entweder durch die WEG im Zuge des Beschlusses zur Beiratsbestellung bestimmt werden oder später innerhalb des Beirates. Letzteres erfordert die Einberufung einer Beiratsitzung, (s.u.).

Die Beschlussfassung erfolgt – wenn nicht anders in der Teilungserklärung (TE) – bestimmt, durch die einfache Mehrheit.

Die Bestelldauer kann bestimmt oder unbestimmt (also fortlaufend) erfolgen, wobei der Beginn festgelegt werden sollte.

Haftung

Beiräte übernehmen Verpflichtungen und damit Haftungsrisiken. Da die Beiratstätigkeit unentgeltlich erfolgt und Freizeit und manchmal sogar finanzielle Ressourcen der Beiratsmitglieder bindet, ist es empfehlenswert, dass die WEG die Beiräte wenigstens von deren Haftungsrisiken freistellt, indem sie eine Haftpflichtversicherung für den Beirat abschließt.

Rechte, Pflichten, Funktionen

Beiräten können festgelegte Funktionen und Zuständigkeiten zugewiesen werden. Dies kann aber auch offenbleiben, so dass keine Aufgaben bestimmt sind. Entscheidend ist, dass in jedem Fall der Vorsitzende gewählt wird.

Wie oben beschrieben gehört es zu den Aufgaben des Beirates (speziell des Vorsitzenden), die Unterzeichnung der Versammlungsprotokolle vorzunehmen, damit die gefassten Beschlüsse wirksam werden.

Weigert sich ein Verwalter pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, so steht dem Beirat das Recht zu, eine Versammlung einzuberufen, die dann auch beschlussfähig ist.

Werden Aufgaben bestimmt, gehört häufig die jährliche Kassenprüfung dazu. Der Beirat wird dann einmal jährlich eine Plausibilitätsprüfung der Abrechnungsunterlagen vornehmen und Belege einsehen. Es ist nicht üblich und nicht nötig, jeden Beleg und jeden Zahlungsvorgang zu prüfen, denn der Aufwand wäre ähnlich hoch wie die Erstellung der Abrechnung selbst. Der Beirat ist aber gehalten, außerplanmäßige Kosten und die Gesamtabrechnung sowie den Liquiditätsstatus sorgfältig zu prüfen.

Eine für die übrigen Miteigentümer und den Verwalter gleichermaßen nützliche Beiratsfunktion ist die Erteilung von Freigaben für Aufträge. Verwalter kann selbst im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung Aufträge vergeben, insbesondere dann, wenn es sich um eine Havarie handelt oder Gefahr im Verzug ist. Für alle anderen Aufträge sind in der Regel Begrenzungen in der Höhe der Auftragssumme vereinbart. Für Maßnahmen, die darüber hinaus gehen, kann die Gemeinschaft bestimmen, dass der Verwalter zusammen mit den Beiräten Entscheidungen bis zu einer festgelegten Auftragssumme trifft.

Es ist zu empfehlen, dass Beiräte sich vorzugsweise aus Mitgliedern zusammensetzen, die im Objekt wohnen oder hinsichtlich ihrer vereinbarten Zuständigkeit Fachwissen mitbringen. So könnte z.B. ein Handwerker die Aufgabe von technischen Abstimmungen übernehmen oder ein Steuerberater oder Buchhalter die Aufgabe der Belegprüfung.

Die Beiratstätigkeit wird zum Erfolg, wenn sie eine Kontrolle und Unterstützung für den Verwalter bedeutet. Beiräte sollten im Blick behalten, dass der Verwalter durch die Konditionen des Verwaltervertrages insbesondere seine Vergütung, nur begrenzte Zeit in die Verwaltung des Objektes investieren kann. Diese Ressourcen sollten durch den Beirat nicht belastet, sondern entlastet werden. Ständige Anforderungen nach Auskünften und Stellungnahmen oder Abstimmungstermine, die nur der Information des Beirates, nicht aber dem Bearbeitungsfortschritt durch die Verwaltung nützen, schränken die Zeit ein, die der Verwalter zur Bearbeitung seiner Aufgaben zur Verfügung hat.

Beiratsversammlung

Beiräte müssen mindestens einmal jährlich eine Versammlung durchführen. Die formalen Anforderungen sind ähnlich wie die der Eigentümerversammlung (ETV). Die Beiratsversammlung muss schriftlich unter Nennung einer Tagesordnung einberufen werden, wobei sich die Ladungsfristen analog nach denen der ETV richten. Es ist über die Inhalte und Beschlüsse entsprechend eine Niederschrift anzufertigen.