



Der Verwaltungsbeirat: Welche Rechte bestehen im Verhältnis zum Verwalter?

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

1 | Rechtsgrundlagen

§ 20 WEG Gliederung der Verwaltung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines **Verwaltungsbeirats** auch diesem nach Maßgabe des § 29.

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 29 WEG Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

2 | Einzelfälle

Die Auskunft: wer viel fragt

Beiratsvorsitzender E ruft Verwalter V an und bittet ihn, für die Prüfung der Abrechnung über den Wirtschaftsplan eine Ausgabe von 1.200 EUR „Schulung am Gardasee“ näher zu erläutern. V meint gelesen zu haben, dass er Wohnungseigentümern keine Auskünfte erteilen muss. Er verweist daher E darauf, die Unterlagen einzusehen. E erwidert, dass er genau dieses getan habe, aus den Unterlagen aber eben „nicht schlau“ werde. Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

- Nach § 29 Abs. 3 WEG soll die Abrechnung über den Wirtschaftsplan vom Verwaltungsbeirat geprüft ... werden. Für eine Prüfung sind im Einzelfall Auskünfte zwingend. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich eine Angabe aus den Unterlagen selbst nicht erschließt.
- BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10, kann hier nicht gelten!

Die Ermächtigung: gut gemeint, aber ...

Verwalter V erklärt Beiratsvorsitzenden E, dass er von Gesetzes wegen keine Hausgeldprozesse führen darf. V findet dieses bedauerlich. E **ermächtigt** deshalb den Verwalter, Hausgeldprozesse zu führen.

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

- Die Ermächtigung geht ins **Leere**, wenn der Beiratsvorsitzende nicht **seinerseits** entsprechend durch eine Vereinbarung ermächtigt ist.

Der gute Rat: Dr. E. als Unterstützer

Beiratsvorsitzender Dr. E, frühzeitig pensionierter Richter, ruft den Verwalter an und rät ihm, nach dem gestrigen Gewitter die Wohnungseigentumsanlage zu begehen und nach Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu schauen.

Darf Dr. E entsprechend handeln?

Tipp !

- Nach § 29 Abs. 2 WEG **unterstützt** der Verwaltungsbeirat – nicht nur sein Vorsitzender – den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- **Unterstützung** besteht aus
 - Beratung und
 - Vermittlung.

Tipp !

- Beratung, zum Beispiel:
 - Auswahl Versammlungsdatum
 - Auswahl Versammlungsort
 - Auswahl Versammlungsstätte
- Vermittlung, zum Beispiel:
 - mit einem Wohnungseigentümer, mit dem Streit besteht
 - Darstellung Mängel

Tipp !

BayObLG, Beschluss vom 3. 5. 1972 - BReg. 2 Z 7/72

- Es liegt im Sinn einer „Unterstützung“, dass diese,
 - wenn sie nicht in eine vom Gesetz nicht vorgesehene
Überwachung übergehen soll,
 - nur in Betracht kommt,
 - soweit der Verwalter ihrer im Einzelfall bedarf.

Der Kostenvoranschlag: der Beirat bittet

Beiratsvorsitzender BV erbittet vom Verwalter die von diesem für anstehende Erhaltungsmaßnahmen eingeholten

Kostenvoranschläge. Der Beirat nimmt zum Kostenvoranschlag schriftlich Stellung. Beiratsvorsitzender BV bittet den Verwalter, die Stellungnahme mit der Ladung zur Versammlung an die Wohnungseigentümer zu versenden.

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

Die Bitten sind absolut sachgerecht und vom Verwalter zu erfüllen. Kostenanschläge sollen nämlich nach § 29 Abs. 3 WEG, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Die Belegprüfung: der Beirat prüft

Beiratsvorsitzender BV stellt bei der Belegprüfung **Fehlbuchungen** fest. Ferner stellt er fest, dass die **Abrechnung nicht den Vorgaben des BGH** entspricht. Er **konfrontiert** Verwalter V mit diesen Feststellungen.

Muss der Verwalter umbuchen und seine Abrechnung ändern?

Tipp !

Buchungen und Abrechnungen sollte natürlich geändert werden.

Ein **Zwang** besteht nicht.

Weisung(en) I

Beiratsvorsitzender BV weist Verwalter V an, wie er die **Abrechnung aufbauen** soll und wie er im **Einzelnen verbuchen** soll.

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

- Das Mitglied eines Verwaltungsbeirats – egal wer – kann einen Verwalter **grundsätzlich nicht anweisen**.
- Ist der Inhalt einer „Weisung“ nicht zu beanstanden – hätte der Verwalter sowieso entsprechend gehandelt – sollte der Weisung **stets Folge geleistet werden**.
- Ist der Inhalt einer „Weisung“ zu beanstanden, handelt der Verwalter **trotz Weisung pflichtwidrig**.

Weisung(en) II

Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, Hausgeldprozesse zu führen. Vor **Klageerhebung** soll er eine **Zustimmung des Verwaltungsbeirats** einholen (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 10. 6. 1987 - 3 W 53/87).

Ferner wird beschlossen, dass der Verwalter in **Passivprozessen der Gemeinschaft vor Beauftragung eines Rechtsanwalts eine Zustimmung des Verwaltungsbeirats** einholen soll.

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

- Wohnungseigentümer können gewillkürte Rechte des Verwalters an eine Zustimmung des Verwaltungsbeirats binden.
- Etwas anderes gilt bei gesetzlichen Rechten des Verwalters. Ein Beschluss, der gesetzliche Rechte **generell** oder auch nur im **Einzelfall** einschränkt, ist nichtig.
- Wohnungseigentümer können allerdings „Richtlinien“ beschließen.

Weisung(en) III

Wohnungseigentümer beschließen, dass **jegliche Geldverfügungen von der Zustimmung des Beiratsvorsitzenden** abhängig sind.

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

§ 27 Abs. 5 WEG sieht diesen Beschluss vor! Ein

entsprechender Beschluss ist in der Regel unsinnig, da er die Verwaltung erschwert. Der Beschluss ist vom Verwalter aber natürlich zu beachten.

(5) ¹Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. ²Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Weisung(en) IV

Wenn es denn heißt: „Zustimmung des Verwaltungsbeirats“. Was
braucht der Verwalter dann?

Tipp !

- Der Verwalter bedarf der Zustimmung sämtlicher Mitglieder des Verwaltungsbeirats. In der Regel erfolgt diese, indem der Verwaltungsbeirat zusammenkommt und über die Frage einer Zustimmung beschließt. Das Ergebnis der Beschlussfassung ist dann dem Verwalter mitzuteilen.
- Ist ein Beirat **tot**, reicht die Zustimmung der verbliebenen Beiräte.

Tipp

BayObLG, Beschluss vom 16. 6. 1988 - BReg. 2 Z 46/88

- Weder das Gesetz noch der Verwaltervertrag oder die Gemeinschaftsordnung sehen ein **besonderes Verfahren** vor, das regelt, auf welche Weise eine Willensbildung des Verwaltungsbeirats zustande zu kommen hat.
- Es ist daher ausreichend, wenn **jedes Verwaltungsbeiratsmitglied die erforderliche Willenserklärung für sich abgibt**. Ein solches Verfahren entspricht im übrigen der Regelung des § 23 Abs. 3 WEG.

Die Tagesordnung: bitte aufplustern ...

Beiratsvorsitzender BV ruft Verwalter V am 3. 4 an. Anlass ist, dass V sämtlichen Wohnungseigentümer die Tagesordnung für die Versammlung am 18.4 versandt hatte. Beiratsvorsitzender BV **bittet** V nun, die **Tagesordnung zu ergänzen.**

Wie ist die Rechtslage?

Tipp !

Soweit es zeitlich noch möglich und finanziell vertretbar ist, sollte die Tagesordnung ergänzt werden.

Die Eigentümerversammlung

- Beiratsvorsitzender BV weist den Verwalter an, dass auch er die Vollmacht des für Wohnungseigentümer W auftretenden Vertreters einsehen darf.
 - Wie ist die Rechtslage?
 - Ändert sich etwas, wenn BV ein „Nichtwohnungseigentümer“ ist?

Tipp !

Die Bitte auf Einsichtnahme ist in Ordnung. Ein Nichtwohnungseigentümer hat meines Erachtens aber kein Einsichtsrecht.

Das Benehmen

Der Verwalter wird beauftragt, im Benehmen mit dem Verwaltungsbeirat die Rezeption auszustatten und die erforderlichen Personalfragen sowie die Frage der laufenden Verwaltung zu entscheiden (BayObLG, *Beschluss* vom 11. 9. 2003 - 2Z BR 40/03).

Was heißt das?

Tipp !

- Der Verwalter sollte unbedingt darauf hinwirken, dass immer konkret beschlossen wird, was er tun soll.
- „Benehmen“ ist zu übersetzen.
- Ferner ist klarzustellen, wer die Letztentscheidung hat.

3 | In Sonderheit: der Verwaltervertrag

Praxisbeispiel

Das Dach der Wohnungseigentumsanlage ist marode. Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Verwaltungsbeirat eine ausführende Firma auswählen und diese beauftragen soll. Ein Wohnungseigentümer geht gegen diesen Beschluss vor.

AG Neuss, Urteil vom 7.1.2011, 82 C 2583/10

Wird dem Verwaltungsbeirat nicht nur die Kompetenz übertragen, die ausführende Firma auszuwählen sondern auch diese zu beauftragen, widerspricht der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Was geht, und was nicht geht

- Wohnungseigentümer beschließen, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats:
 - Angebote von Verwaltern einholen
 - Verhandlungen mit den Bewerbern führen sollen
 - den Verwaltervertrag aushandeln sollen
 - den Verwaltervertrag unterschreiben sollen

OLG Köln, Beschluss vom 20.9.2002, 16 Wx 135/02
KG, Beschluss vom 5.2.2008, 24 W 106/07

Die allgemeine Übertragung des Abschlusses des Verwaltervertrags auf den Verwaltungsbeirat, ohne dass diesem abgesehen von der Laufzeit Vorgaben zu den Essentialia des abzuschließenden Vertrags gemacht werden, mag ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Wird ein derartiger Beschluss nicht angefochten, so ist ein auf seiner Grundlage abgeschlossener Verwaltervertrag aber wirksam.

OLG Hamm, Beschluss vom 19.10.2000, 15 W 133/00

Die Vollmacht, die dem Verwaltungsbeirat durch einen Eigentümerbeschluss zum Aushandeln und Abschließen eines Verwaltervertrages erteilt ist, ermächtigt diesen nur zu solchen Regelungen, die ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Dazu gehören nicht Regelungen, die das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer betreffen, gleichviel ob sie mit der geltenden Gemeinschaftsordnung übereinstimmen oder von dieser abweichen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.5.2006, 3 Wx 51/06

Es widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, den Verwaltungsbeirat mit dem Abschluss eines Verwaltervertrags zu betrauen, dessen Regelwerk in erheblichem Umfang der Inhaltskontrolle nicht standhält.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!