

# Der Verwaltungsbeirat

## Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats

In größeren Wohnungseigentumsanlagen ist es üblich, einen Verwaltungsbeirat zu wählen, der als Kontrollorgan des Verwalters und als Bindeglied zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter fungiert. Er besteht in der Regel aus drei Wohnungseigentümern, die auf Zeit gewählt werden.

Der Verwaltungsbeirat ist jedoch nicht berechtigt, die Eigentümergemeinschaft zu vertreten. Er kann auch keine verbindlichen Anordnungen oder Regelungen unter den Eigentümern oder gegenüber dem Hausmeister treffen oder Aufträge an Firmen vergeben.

Die Verantwortung für frist- und sachgerechte Erledigung der Aufgaben bleibt beim Verwalter. Er kann sich vor Schadenersatzansprüchen der Gemeinschaft nicht dadurch schützen, dass er sich darauf beruft, dass der Verwaltungsbeirat die Arbeiten nicht oder anders durchführen lassen wollte. Die Unterstützung des Verwaltungsbeirates beinhaltet kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter und noch viel weniger ergibt sich daraus ein Verbotsrecht.

## Aufgaben des Verwaltungsbeirats

- Die Unterstützung des Verwalters (§ 29 Abs. 2 WEG).
- Prüfung des Wirtschaftsplans, der Abrechnung über den Wirtschaftsplan, der Rechnungslegung und von Kostenvoranschlägen vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung (§ 29 Abs. 3 WEG).
- Einberufung einer Eigentümerversammlung, wenn der Verwalter die Einberufung verweigert oder der Verwalter fehlt (§ 24 Abs. 3 WEG).
- Zusätzliche Aufgaben können durch die Eigentümerversammlung mit Mehrheitsbeschluss übertragen werden, soweit nicht zwingende Vorschriften über die Aufgaben und Befugnisse anderer Verwaltungsorgane entgegenstehen oder die dadurch bedingte Aufgabenbeschränkung anderer Verwaltungsorgane eine Vereinbarung der Eigentümer nach § 10 Abs. 2 / § 15 Abs. 2 WEG oder eine entsprechende Regelung der Teilungserklärung erfordert.

Die Unterstützung des Verwalters durch den Beirat besteht nicht darin, dass der Beirat dem Verwalter Aufgaben abzunehmen hat oder abnehmen darf, die dem Verwalter nach dem WEG als seine ureigensten Verwaltungsaufgaben zugewiesen wurden. Die Unterstützung kann zum Beispiel sehr gut bei der dornenreichen Aufgabe des Verwalters, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, gewährt werden. Der kleine Alltagsärger, der durch Verstöße gegen die Hausordnung entsteht, könnte abgebaut werden - und zwar sowohl beim Verwalter wie bei dem belästigten und dem verstoßenden Miteigentümer - wenn ein Beiratsmitglied sich vermittelnd einschaltet und sich bemüht, eine Befriedung zwischen den Streitenden herbeizuführen. Der belästigte Miteigentümer und der Verwalter befinden sich in solchen Streitfällen stets in einem konträren Verhältnis zu dem verstoßenden Miteigentümer. Hier erwächst aus der Situation heraus geradezu eine Möglichkeit für einen Dritten, ausgleichend tätig zu werden. Es kommt natürlich immer auf Umfang und Art der Verstöße gegen die Hausordnung an, Art und Umfang der Gegenmaßnahmen und auf die psychische Beschaffenheit und die Charaktere der beteiligten Miteigentümer. Der Verwaltungsbeirat könnte den Verwalter zum Beispiel auch bei seiner Instandhaltungspflicht in der Sammlung und der Erfassung von Schadensfällen oder Gefahrenkonzentrationen, die zu Schadensfällen führen können, und vor allem durch zeitgerechte Unterrichtung unterstützen.

Auf keinen Fall geht die Unterstützungspflicht aber so weit, dass der Verwaltungsbeirat in die Eigenverantwortlichkeit des Verwalters eingreift oder einzugreifen hätte, wenn nach seiner Ansicht eine Verwaltungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß ist. Sollte sich ein derartiger Differenzfall ergeben, dann haben sowohl der Beirat wie auch der Verwalter die Entscheidung der Versammlung der Miteigentümer herbeizuführen.

Die Befugnisse des Beirates bei der Unterstützung des Verwalters sind hiermit auch schon

umrissen.