



WEIHER
HAUSVERWALTUNG

40 JAHRE



HV Weiher Aktuell

Ausgabe Oktober 2021

Die Hausverwaltung informiert zum Thema:

Gesetzliche Aufgaben und Kompetenzen des Beirats



www.hausverwaltung-weiher.de

Gesetzliche Aufgaben und Kompetenzen des Beirats



Autor:
RA Burkhard Rüscher

Die Aufgaben und Befugnisse, die dem Verwaltungsbeirat durch den Gesetzgeber eingeräumt sind, finden sich grundlegend in § 29 WEG wieder. Daneben regeln auch §§ 9 b, 24 WEG einige Gesichtspunkte und Aufgaben des Verwaltungsbeirats, hier allerdings allein mit Blick auf den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. seinen Vertreter.

1. Unterstützung und Überwachung des Verwalters bei Durchführung seiner Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG)

Nach dem Sprachgebrauch des § 29 Abs. 2 WEG ist es Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter in dessen Aufgaben zu unterstützen, seine Abrechnung und Wirtschaftspläne vorweg zu prüfen, bevor diese den Wohnungseigentümern zur Genehmigung vorgelegt werden (§§ 29 Abs. 3 S. 1, 28 Abs. 2 WEG).

Bereits aus diesem Aufgabenkatalog ergibt sich, dass dem Verwaltungsbeirat, soweit von den Wohnungseigentümern nichts anderes beschlossen wurde, keine eigenen Verwaltungsaufgaben neben dem hierzu eigentlich berufenen Verwalter obliegen. Er soll die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer vorbereiten und den Verwalter bei dessen Arbeit unterstützen. Dabei liegt es im Sinn einer „Unterstützung“, dass diese nur in Betracht kommt, soweit der Verwalter ihrer im Einzelfall bedarf.

Mit der Gesetzesänderung wurde neben der Aufgabe der „Unterstützung“ als neue Aufgabe die „Überwachung“ der Verwaltung eingeführt. Diese neue Aufgabe lässt allerdings keine wirkliche Änderung zu der bisherigen Ausgestaltung der Beiratstätigkeit erkennen, zumal damit keine weiteren Handlungskompetenzen im Gesetz implementiert wurden, die sich als Folge der Überwachung einstellen könnten. Auch nach der Gesetzesänderung kann der Verwaltungsbeirat weder verbindliche Weisungen an den Verwalter als Ausfluss der „Überwachungsfunktion“ erteilen noch kann er im Zuge der „Überwachung“ anstelle des Verwalters für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln.

Auch mit dem neuen Recht gilt, dass der Beirat keine Aufgaben der Verwaltung innehat. Welchen Inhalt die vom Gesetzgeber neu eingeführte Aufgabe der Überwachung haben soll, lässt die Gesetzesbegründung offen. Im Gegensatz zu einzelnen Eigentümern, denen gegenüber der Verwalter im Regelfall außerhalb einer Eigentümerversammlung keine Auskunft zu Verwaltungshandlungen für das gemeinschaftliche Eigentum erteilen muss, dürfte sich aus der Funktion der „Überwachung“ jedoch ein eigenständiger Auskunftsanspruch des Verwaltungsbeirats gegenüber dem Verwalter ableiten. Allerdings scheint ein solcher Anspruch wenig praxisrelevant zu sein, da es ja schon die Unterstützungsleistung des Verwaltungsbeirats erfordert, die Grundlagen hierfür zu kennen, wozu im Zweifel nur der Verwalter Auskunft erteilen kann.

Inwieweit man aus der Aufgabe der Überwachung ableiten könnte, der Verwaltungsbeirat könnte hierbei auch für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten, wie Versorgern, Handwerkern oder anderen Dienstleistern, Auskünfte bzgl. deren Tätigkeiten für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einholen, erscheint eher fraglich. Denn im Außenverhältnis vertritt ausschließlich der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9 b Abs. 1 S. 1 WEG), so dass für das Auftreten des Verwaltungsbeirats gegenüber Dritten im Zuge von Überwachungstätigkeiten kein Raum ist.

2. Prüfung von Wirtschaftsplan, Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegung und Kostenanschläge, einschließlich Stellungnahme vor Versendung der Unterlagen an die Eigentümer (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG)

a) Belegprüfung

Die Belegprüfung des Verwaltungsbeirats richtet sich nach den dargestellten Grundsätzen. Erfolgt eine Belegprüfung entgegen § 29 Abs. 2 WEG nicht, so hat die fehlende Belegprüfung keine Auswirkung auf den etwaig in der Eigentümerversammlung gefassten Beschluss zum Wirtschaftsplan oder zur Abrechnung. Denn § 29 Abs. 2 WEG ist als sog. „Soll“-Vorschrift konzipiert, so dass ein etwaiger Verstoß gegen diese Norm nicht gegen ein zwingendes Gebot erfolgt. Vor diesem Hintergrund stellt also eine unterlassene Prüfung auch keinen Grund dar,

einen gefassten Beschluss zum Wirtschaftsplan oder zur Abrechnung anzufechten.

Im Hinblick auf eine Überprüfung der Abrechnung betrifft der Umfang der Prüfungspflicht gemäß § 29 Abs. 2 WEG lediglich die rechnerische Richtigkeit der Abrechnung, ob also die Zahlen in der Abrechnung selbst und den dieser zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen.

b) Prüfung der Kostenanschläge

Diese Prüfung reduziert sich allein auf solche Kostenanschläge, die als Grundlage für die Erstellung eines Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung dienen. Da der Verwaltungsbeirat keine besondere Qualifikation zur Ausübung seines Amtes besitzen muss, sind an den Umfang der Prüfung von Kostenanschlägen im Weiteren grundsätzlich keine besonderen Anforderungen zu stellen.

c) Stellungnahme des Beirats

Gem. § 29 Abs. 2 WEG „soll“ nach Prüfung des Wirtschaftsplans, der Rechnungslegung und der Kostenanschläge, bevor über sie in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird, vom Verwaltungsbeirat eine Stellungnahme hierzu erfolgen. Die Form der Stellungnahme ist durch das Gesetz nicht definiert. Es ist daher möglich, eine Stellungnahme schriftlich oder in Textform der Einladung zur Eigentümerversammlung beizufügen. Ebenso ist es aber auch ausreichend, wenn der Beirat in einer Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung seine Stellungnahme mündlich gegenüber den Eigentümern erteilt.

Genauso wie bei der Belegprüfung, ist es auch bei der Frage der Stellungnahme durch den Verwaltungsbeirat nicht zwingend, dass eine solche abgegeben wird. Auch hier zeigt der Wortlaut des § 29 Abs. 2 WEG nur auf, dass der Verwaltungsbeirat die Unterlagen mit einer Empfehlung versehen soll.

3. Vertretung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter (§ 9 b Abs. 2 WEG)

Gem. § 9 b Abs. 2 WEG wird dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden die Aufgabe zugewiesen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten. Dabei kommt der Vertreterstellung wohl maßgebliche Bedeutung bei dem Abschluss eines Verwaltervertrags zu bzw. bei der Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund einer Verletzung der Verwalterpflichten.

Die Aufgabe der Vertretung ist nach der Norm nicht exklusiv dem Vorsitzenden des Beirats vorbehalten.

Denn nach § 9 b Abs. 2 WEG kann diese Aufgabe durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer auch auf einen beliebigen anderen Eigentümer übertragen werden.

4. Einberufung einer Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 3 WEG)

Nach § 24 Abs. 3 WEG kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende oder sein Vertreter eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich der Verwalter pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

a) Vorrang der Einberufung durch den Verwalter

Die Kompetenz zur Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Beiratsvorsitzenden oder dessen Vertreter in § 24 Abs. 3 WEG ist eine solche Kompetenz, die sich als abschließend darstellt. Vor diesem Hintergrund hat der Beiratsvorsitzende oder dessen Vertreter keine darüber hinaus gehende Befugnis, in anderen Fällen eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

b) Pflichtwidrige Weigerung

Während das „Fehlen eines Verwalters“ im Allgemeinen unschwer zu erkennen ist, ist die Beurteilung der Frage, ob sich der Verwalter „pflichtwidrig weigert“ wesentlich schwieriger. Denn nicht jede Weigerung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung geschieht pflichtwidrig und die Entscheidung des Verwalters, eine Versammlung nicht einzuberufen, stellt nicht immer ein ordnungswidriges Verwalterhandeln dar. Da § 24 Abs. 4 WEG zu Fragen von Ort und Zeitpunkt keine näheren Bestimmungen trifft, liegt es letztlich im billigen Ermessen ordnungsgemäßer Verwaltung des Verwalters, wo und wann die Versammlung stattfindet. Eine Weigerung liegt nur dann vor, wenn der Verwalter die Versammlung trotz einer entsprechenden Aufforderung durch das Quorum der Wohnungseigentümer nach § 24 Abs. 2 WEG oder die jährlich vorgeschriebene Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 1 WEG) nicht einberuft.

Für die Annahme einer pflichtwidrigen Nichteinberufung einer Versammlung ist zu fordern, dass der Verwalter – bevor der Verwaltungsbeiratsvorsitzende tätig wird – einer nachhaltigen

Aufforderung (nicht zwingend durch den Verwaltungsbeirat) mit Fristsetzung nicht nachkommt (§ 286 BGB: Verzug des Schuldners).

5. Unterschriftsleistung bei der Niederschrift (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG)

§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG sieht vor, dass die vom Versammlungsleiter verfasste Niederschrift über Beschlüsse, soweit ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben ist. Damit kommt dem Beiratsvorsitzenden bzw. seinem Vertreter die Aufgabe zu, durch die Unterschrift zu bestätigen, dass die Protokollierung richtig ist und sowohl Abstimmungs- wie auch Beschlussergebnis zutreffend in die Niederschrift aufgenommen wurden. Insoweit setzt – wie es auch für die weiteren Personen gilt, die die Niederschrift unterzeichnen – die Befugnis zur Unterzeichnung voraus, dass der unterzeichnende Vorsitzende oder dessen Vertreter auch in der Eigentümerversammlung zugegen war.

Weigert sich der Vorsitzende oder dessen Vertreter seine Unterschrift zu leisten, so verhält er sich pflichtwidrig. Denn die in § 24 Abs. 6 S. 2 WEG genannten Personen sind verpflichtet, eine inhaltlich richtige und vollständige Niederschrift zu unterschreiben.