



## Der Verwaltungsbeirat

### Kapitel 1 Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirates (Beirat)?

Die Aufgaben sind im Wesentlichen:

1. **Unterstützung** des Verwalters bei dessen Aufgaben, § 29 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), wozu etwa die Vermittlung zwischen dem Verwalter und unzufriedenen Eigentümern, die Prüfung von Angeboten vor Auftragserteilung, die Überwachung der Hausordnung und die Mitwirkung an der Erstellung der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung gehören.
2. **Prüfung** des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnungen, die vom Verwalter erstellt wurden (§ 29 Abs. 3 WEG). Durch die Überprüfung und Stellungnahme des Beirats zum vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung haben die Eigentümer aber zumindest eine gewisse Sicherheit, dass der Verwalter mit den ihm anvertrauten Geldern der Gemeinschaft ordnungsgemäß verfährt.
3. Abgabe einer **Stellungnahme** zur Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnungen in der Eigentümerversammlung (§ 29 Abs. 3 WEG).
4. **Einberufung** der Eigentümerversammlung, sofern ein Verwalter fehlt oder pflichtwidrig die Einberufung der Versammlung verweigert (§ 24 Abs. 3 WEG).
5. **Unterzeichnung** des Protokolls von Wohneigentümerversammlungen durch den Vorsitzenden des Beirats oder dessen Stellvertreter über die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse (§ 24 Abs. 6 WEG).

### Kapitel 2 Ist der Beirat zwingend vorgeschrieben?

Grundsätzlich ist der Beirat neben dem Verwalter und der Versammlung der Wohnungseigentümer ein **freiwilliges drittes Organ** der Eigentümergemeinschaft. Regelmäßig kann er zwar, muss aber nicht von den Eigentümern eingesetzt werden (Bundesgerichtshof(BGH), Beschluss vom 02.06.2005, Az.: V ZB 32/05). Insoweit handelt es sich bei § 29 Abs. 1 WEG, der die Wahl bzw. Bestellung des Beirats regelt, um eine sogenannte Kann-Vorschrift. Daher besteht grundsätzlich auch **kein Rechtsanspruch** eines einzelnen oder mehrerer Eigentümer darauf, dass ein Beirat bestellt wird.



Eine **Ausnahme** besteht allerdings dann, wenn in der Teilungserklärung bzw. **Gemeinschaftsordnung** die Einrichtung eines Beirats (durch Mehrheitsbeschluss) **zwingend vorgeschrieben** ist. In diesem Fall kann jeder Eigentümer die Bestellung eines Beirats verlangen und notfalls gerichtlich einfordern. Eine andere Frage ist dann, ob sich auch die regelmäßig erforderliche Anzahl von drei Beiratsmitglieder aus dem Kreis der Wohnungseigentümer findet, sofern die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung

- eine geringere Anzahl von Beiratsmitgliedern ermöglicht oder
- den Einsatz von (bestimmten) außerhalb der Eigentümergemeinschaft stehen Personen als Beiratsmitglied gestattet, was auch durch eine Vereinbarung möglich ist

---

### Kapitel 3 Aus wieviel Personen besteht der Beirat?

Die Anzahl der Personen im Beirat ist nach der Neuregelung des WEG beliebig. Sollten mehr als eine Person in den Beirat gewählt werden, so soll ein Vorsitzender bestimmt werden (§ 29 Abs. 1 WEG).

### Kapitel 4 Gibt es Alternativen?

Sollten sich kein Eigentümer\*in bereit erklären, in den Beirat gewählt zu werden, so kann die Wohneigentümergeinschaft einen **Sonderausschuss** mit Mehrheit für bestimmte Aufgaben einzusetzen. Angesichts der Streichung der Mindestanzahl aus dem § 29 WEG ist dies allerdings nicht mehr angezeigt.

### Kapitel 5 Ist der Beirat haftbar?

Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, so haben die einzelnen Mitglieder nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten (§29 Abs. 3 WEG).