

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Der Verwaltungsbeirat in der WEG

Überblick

Der Verwaltungsbeirat ist in § 29 WEG geregelt. Danach haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit einen Verwaltungsbeirat zu bestellen. Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirates gewählt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und Stellvertreter zu bestimmen. Die Mitgliederanzahl des Verwaltungsbeirates kann flexibel geregelt werden, soll für die Anlage jedoch angemessen sein.

Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sollen vom Verwaltungsbeirat, bevor die Beschlüsse gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden.

Die Haftung des ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeirates ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.

Interne Organisation

Für den Fall, dass der Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern besteht, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Dies bestimmen die Wohnungseigentümer. Unterbleibt eine solche Beschlussfassung, erfolgt die Bestimmung durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates. Für Versammlungen des Verwaltungsbeirates gibt es keine Formvorschriften.

Aufgabenbereiche

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates fungiert als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies ist ganz wichtig. Wenn z. B. der Verwalter für ein Fehlverhalten in Regress genommen werden soll, würde ein solches Verfahren vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates geführt werden.

Im Gesetz steht, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter unterstützen soll. Was damit genau gemeint ist, wurde nicht geregelt. Klar ist, dass der Verwaltungsbeirat dem Verwalter gegenüber nicht weisungsbefugt ist und dass der Verwaltungsbeirat keine Entscheidungsbefugnisse hat. Seine Aufgaben beschränken sich somit auf Beraten, Vermitteln und Überwachen.

Diese Überwachungsfunktion ist etwas unglücklich formuliert. Sie beschränkt sich i. W. darauf, dass der Verwaltungsbeirat Auskunftsansprüche gegenüber dem Verwalter hat. Verwaltungsbeiräte müssen somit aufpassen, dass sie ihre Kompetenzen nicht überschreiten. Ansonsten besteht die Gefahr das Haftungs potenzial des Verwaltungsbeirates auszuweiten.

Der Verwaltungsbeirat soll den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse bzw. Nachschüsse bzw. Anpassungsbeiträge prüfen und mit einer Stellungnahme versehen. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine Sollvorschrift. Das bedeutet,

dass eine unterlassende Prüfung keine Anfechtung der Beschlüsse begründet. Ferner kann der Verwaltungsbeirat auch nicht zur Erstellung eines Prüfungsberichtes gezwungen werden. Die Wohnungseigentümer können somit über die Vorschüsse bzw. Nachschüsse bzw. Anpassungsbeiträge beschließen, auch wenn der Verwaltungsbeirat diese nicht geprüft hat und keinen Bericht vorgelegt hat.

Wichtig zu wissen ist allerdings, dass der Verzicht auf die Kontrolle der Kontenbelege eine grob fahrlässige Pflichtverletzung darstellt.

Fazit

In der Praxis bietet sich an, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überlegt, wie viele Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Ferner sollte die Qualifikation der künftigen Mitglieder des Verwaltungsbeirates berücksichtigt werden. Oft macht es Sinn, einen Kaufmann, einen Baufachmann und einen Juristen im Verwaltungsbeirat zu haben. Dann kann der Verwaltungsbeirat den Verwalter sehr umfänglich unterstützen. Für die Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsbeirat und Verwalter bietet sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit an. Wichtige Themen, die zur Entscheidung anstehen, sollten kommuniziert werden und die weitere Vorgehensweise gemeinsam festgelegt werden. Hierzu kann der Verwalter die zu klärenden Themen dem Verwaltungsbeirat per E-Mail zusenden. Bei Bedarf kann telefoniert werden.

Der Verwalter stellt dem Verwaltungsbeirat rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zur Verfügung. Der Verwaltungsbeirat versieht die Unterlagen mit einer Stellungnahme.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0