

**14. Immobilienkongress der
KUNZE Unternehmensgruppe**
Mannheim, den 20. Oktober 2018

Der Beirat - Stiefkind des WEG-Rechts
Rechte und Pflichten des Beirats bei Licht besehen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

Wunsch und Wirklichkeit

- Der Beirat ist das Aufsichts- und Überwachungsorgan der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.
- Der Beirat ist daher verpflichtet, die laufende Tätigkeit des Verwalters zu kontrollieren und Weisungsrechte auszuüben.
- Der Beirat entscheidet über die Ausführung von Beschlüssen, über die Vergabe von Aufträgen, den Abschluss wichtiger Verträge und wacht über die Ausführung von Baumaßnahmen.
- Daher haftet der Beirat für Pflichtverstöße bei der Überwachung der Verwaltungstätigkeit.

Der Verwaltungsbeirat

§ 29 WEG regelt nur, dass

- ein aus drei Wohnungseigentümern bestehender Verwaltungsbeirat mehrheitlich bestellt werden kann,
- der Verwaltungsbeirat einen Vorsitzenden und zwei Beisitzer hat,
- der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt,
- der Verwaltungsbeirat den Wirtschaftsplan, die Abrechnung, den Wirtschaftsplan und Kostenanschläge prüft und dazu Stellung nehmen soll,
- der Beiratsvorsitzende den Verwaltungsbeirat nach Bedarf einberuft.

Der Verwaltungsbeirat

Die weiteren Bestimmungen des WEG regeln,

- dass gemäß § 24 Abs. 3 WEG der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter notfalls eine Eigentümerversammlung einberuft,
- dass gemäß § 24 Abs. 6 WEG der Vorsitzende oder dessen Vertreter das Versammlungsprotokoll unterzeichnen darf,
- dass gemäß § 24 Abs. 8 WEG der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats als Versammlungsleiter nach § 24 Abs. 3 WEG verpflichtet ist, die sog. Beschluss-Sammlung zu führen.

Der Verwaltungsbeirat

Ämtersegen

Verwalter V hält die jährliche Eigentümerversammlung ab, die nicht ohne die üblichen Hindernisse abläuft, besonders beim TOP „Beiratswahl“.

Eigentümer Q verlangt, dass endlich ein Verwaltungsbeirat gewählt wird.

Die Eigentümer meinen, dass ein Beirat nicht gebraucht werde, schließlich bestehe die Anlage nur aus 6 Einheiten.

Der Verwaltungsbeirat

**OLG Düsseldorf v. 31.8.1990 - 3 Wx 257/90, ZMR 1991, 32
Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 29 Rn. 9**

§ 29 Abs. 1 WEG formuliert die Bestellung eines Beirats nur fakultativ („können“). Zudem ist die Beiratswahl im Katalog der Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht ausdrücklich genannt.

Zwar besteht ein Rechtsanspruch darauf, dass ein entsprechender Antrag in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung aufgenommen wird, es entscheidet aber die Mehrheit, ob ein Beirat tatsächlich gewählt wird oder nicht. Daher kann die Bestellung eines Beirats nur in Ausnahmefällen erzwungen werden.

Ausnahme:

Die Gemeinschaftsordnung schreibt die Bestellung eines Beirats zwingend vor.

Der Verwaltungsbeirat

Das Adenauer-Prinzip

Die Wohnungseigentümer wollen endlich einen Verwaltungsbeirat wählen.

Eigentümer Q ist der Auffassung, dass der für das Beiratsamt kandidierende Eigentümer E in eigener Sache ja wohl nicht mit abstimmen dürfe.

E meint, dass er sich auch selbst wählen könne.

Der Verwaltungsbeirat

BGH, Beschl. v. 19.9.2002 - V ZB 37/02, ZMR 2002, 936

BayObLG, Beschl. v. 2.7.2001 - 2Z BR 38/01, ZMR 2001, 996

Da § 25 Abs. 5 WEG einen Stimmrechtsausschluss u.a. nur für den Fall vorsieht, dass der Beschluss sich auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit dem betreffenden Wohnungseigentümer bezieht, ist der für das Beiratsamt kandidierende Eigentümer nicht von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

Die Bestellung zum Beirat einer WEG-Anlage stellt kein Rechtsgeschäft dar, sondern die Annahme eines organschaftlichen Ehrenamtes.

Der Verwaltungsbeirat

Zahlensalat

Zum Tagesordnungspunkt „Beiratswahl“ beschließt die Eigentümerversammlung folgendes:

Zur Beiratswahl stellen sich die Kandidaten Meier, Müller, Schulze und Schmidt.“

Abstimmungsergebnis:

Müller: 35 JA-Stimmen

Meier: 20 JA-Stimmen

Schulze: 15 JA-Stimmen

Schmidt: 10 JA-Stimmen

Enthaltungen: 20

Gesamtstimmen: 100

Verwalter V verkündet, dass Müller, Meier und Schulze zu Beiräten gewählt wurden; Schmidt sei durchgefallen. Schmidt, tief gekränkt ob seiner Wahlniederlage, ficht die Beschlussfassung an.

Der Verwaltungsbeirat

KG, Beschl. v. 29.3.2004 - 24 W 194/02, NZM 2005, 107

Eine sog. Blockwahl ist grundsätzlich bedenklich, da ein solches Vorgehen dem demokratischen Prinzip widerspricht.

Die Blockwahl des Beirats ist indes zulässig, wenn kein Eigentümer eine separate Einzelabstimmung verlangt.

Dabei ist insbesondere das Interesse der Eigentümer zu berücksichtigen, den Beirat als „Team“ zu bestellen, um die Anzahl der gesetzlich erforderlichen Verwaltungsbeiratsmitglieder zusammen zu bekommen.

Der Verwaltungsbeirat

OLG Hamburg, Beschl. v. 28.1.2005 - 2 Wx 44/04, ZMR 2005, 395

Eine Blockwahl ist aber nur rechtmäßig, wenn für jeden der Kandidaten auch die erforderliche (absolute) Stimmenmehrheit ermittelt werden kann.

Die Erreichung einer bloß relativen Stimmenmehrheit reicht aber für einen Mehrheitsbeschluss nicht aus.

Der Verwaltungsbeirat

Die Katze im Sack

Zum Tagesordnungspunkt „Beiratswahl“ beschließt die Eigentümerversammlung folgendes:

Zur Wiederwahl als Beiräte stellen sich die Kandidaten Meier, Müller und Schulze.

Abstimmungsergebnis:

75 JA-Stimmen 20 NEIN-Stimmen 5 Enthaltungen

Eigentümer Q erhebt Anfechtungsklage, da er nicht „die Katze im Sack“ wählen wollte und daher auf einer Einzelabstimmung bestanden hat.

Er habe durchaus Meier und Müller wählen wollen, aber nicht Schulze.

Der Verwaltungsbeirat

LG Düsseldorf, Beschl. v. 6.5.2004 - 19 T 42/04, NJW-RR 2004, 1310

Eine „Blockwahl“, also eine Abstimmung, bei der gleich mehrere Personen in einem Wahlgang gewählt werden, liegt bereits schon dann begrifflich nicht vor, wenn nur so viele Kandidaten zur Wahl stehen, wie Beiratsposten zu vergeben sind, also wie vorliegend, drei Kandidaten für drei Beiratsämter.

In diesem Fall bestehen keinerlei rechtliche Bedenken, hier den Beirat in einem einheitlichen Wahlakt zu bestimmen.

Der Verwaltungsbeirat

Verbotene Früchte

Da die WEG-Anlage aus 5 Gebäuden als separate Wirtschaftseinheiten besteht, sind, stellt Eigentümer E den Antrag, dass es zur besseren Vertretung der Interessen aller Wirtschaftseinheiten sinnvoll sei, wenn 5 Beiräte, je einer aus jeder Wirtschaftseinheit, bestellt werden.

Die übrigen Wohnungseigentümer finden den Gedanken richtig und verfahren wie beantragt.

Eigentümer Q geht aus allgemeinen Gerechtigkeits-erwägungen zu Gericht.

Der Verwaltungsbeirat

BGH, Urt. v. 5.2.2010 - V ZR 126/09, NZM 2010, 325

§ 29 Abs. 1 S. 2 WEG regelt ausdrücklich, dass zum Mitglied des Verwaltungsbeirats nur ein Wohnungseigentümer bestellt werden kann und dass die Anzahl der Beiratsmitglieder gesetzlich auf drei begrenzt ist.

Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind zwar möglich, aber hier nicht vorhanden.

Der Beschluss über die Bestellung von weniger oder mehr als drei Beiratsmitgliedern ist rechtswidrig und anfechtbar, kann aber mangels Beschlussanfechtung gem. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG in Bestandskraft erwachsen.

Der Verwaltungsbeirat

Ein wenig Schwund ist immer

Die gemäß Gemeinschaftsordnung durchgeführte Bestellung der vier erforderlichen Beiratsmitglieder für 5 Jahre ist erfolgt. Bald nach der Versammlung

- verkauft Beirat A seine Eigentumswohnung,
- wird Beirat B mit Mehrheit abgewählt,
- legt Beirat C aus nervlichen Gründen sein Amt nieder,
- fragt sich der verbliebene Beirat D, ob es denn überhaupt noch einen Verwaltungsbeirat gibt.

Der Verwaltungsbeirat

Schrumpfbeirat

1. Da § 29 Abs. 1 WEG keine Zeitdauer für das Beiratsamt bestimmt, kann der Beirat sowohl für eine feste Amtsperiode, aber auch „bis auf Weiteres“ gewählt werden.
2. Unabhängig von einer beschlossenen Amtsdauer geht die Beiratsstellung verloren mit:
 - Veräußerung des Wohnungseigentums,
 - Ableben des Wohnungseigentümers,
 - Abwahl vom Beiratsamt,
 - jederzeit möglicher Amtsniederlegung.
3. Das Ausscheiden eines oder mehrerer Mitglieder aus dem Amt führt nicht zur Auflösung des Beirats; dieser besteht als sog. „Schrumpfbeirat“ weiter.

Der Verwaltungsbeirat

Gieriger Beirat?

Verwaltungsbeiratsvorsitzender B bittet darum, zu beschließen, dass jedes Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung i.H.v. monatlich 30,00 EUR erhält.

Eigentümer Sparsam meint:

Ehrenamt ist Ehrenamt, da darf es keine Bezahlung geben!

Der Verwaltungsbeirat

**OLG Schleswig, Beschl. v. 13.12.2004 - 2 W 124/03, NZM 2005, 588
Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 29 Rn. 26**

Richtig ist, dass der Beirat sein Amt grundsätzlich ehrenamtlich ausübt.

Dabei steht jedem Beirat aber ein Anspruch auf Aufwendungsersatz gem. §§ 662, 670 BGB zu, d.h. er kann gegen entsprechenden Nachweis die Erstattung seiner Fahrt-, Telefon- und Kopierkosten sowie Portoauslagen verlangen.

Auch Aufwendungen für die Anschaffung von Fachliteratur oder für den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen sind in angemessenem Rahmen zu erstatten.

Die Wohnungseigentümer sind dabei befugt, dem Beirat durch Beschluss eine (angemessene) Auslagenpauschale zuzubilligen.

Der Verwaltungsbeirat

Eine Frage der Ehre

Beirat B vermisst im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung seine erhellenden Wortbeiträge zu diversen Tagesordnungspunkten.

B verlangt von Verwalter V, das Protokoll zu ergänzen, widrigenfalls er sich weigere, das Protokoll zu unterzeichnen.

Der Verwaltungsbeirat

**BGH, Beschl. v. 23.8.2001 - V ZB 10/01, ZMR 2001, 809
LG Hamburg, Urt. v. 31.8.2012 - 318 S 8/12, ZMR 2013, 63**

Da die Eigentümerversammlung keine „allgemeine Austauschrunde“ darstellt, sondern der Beschlussfassung dient, ist grundsätzlich lediglich ein sog. Beschlussprotokoll zu führen.

Dabei sind die Wortbeiträge einzelner Teilnehmer ebenso wenig wie Lappalien oder sonstige Vorkommnisse ohne Auswirkung auf das Beschlussergebnis in die Niederschrift der Eigentümerversammlung aufzunehmen.

Für die Frage, ob und mit welchem Inhalt ein Beschluss zustande gekommen ist, kommt es ausschließlich auf die Verkündung durch den Versammlungsleiter an.

Fehlende Unterschriften sind für die Wirksamkeit eines Beschlusses grundsätzlich unerheblich.

Der Verwaltungsbeirat

Beiratsschelte

Beirat B wirkt in der Eigentümerversammlung maßgeblich darauf hin, dass der bisherige Verwalter, da ungeeignet, durch den neuen Verwalter V ersetzt wird.

Am Tag darauf verschickt Eigentümer Q, der meint, dass B den bisherigen Verwalter aus persönlichen Motiven „abservieren“ wollte, an diesen eine E-Mail, die auch an andere Eigentümer weitergeleitet wird, in der es u.a. heißt:

Der vom Beirat vorgeschlagene Verwalter ist nur aufgrund einer Täuschung der Eigentümer gewählt worden. Aus diesem Grund sind Sie für mich als Eigentümer enttäuschend - und als Beirat untragbar.

Der Verwaltungsbeirat

AG Düsseldorf v. 16.10.2017 - 290a C 72/17, ZMR 2018, 263

Die auf Unterlassung und Rücknahme der Äußerungen gerichtete Klage hat keinen Erfolg, denn eine rechtswidrige Verletzung der Persönlichkeitsrechte des Beirats liegt nicht vor.

Gegen eine Beleidigung spricht der Sachbezug der Äußerungen; gegen eine Verleumdung, dass keine (falsche) Tatsachenbehauptung vorliegt. Vielmehr hat hier der Miteigentümer nur eine Meinungskundgetan.

Der Inhalt der streitgegenständlichen E-Mail unterliegt als freie Meinungsäußerung dem Schutz des Art. 5 Abs. 1 Grundgesetz.

Der Verwaltungsbeirat

AG Düsseldorf v. 16.10.2017 - 290a C 72/17, ZMR 2018, 263

Weiter ist bei der notwendigen Abwägung zwischen dem allgemeinen Persönlichkeitsinteresse des Beirats und der Meinungsäußerungsfreiheit eines Eigentümers, der hinsichtlich einer Beschlussempfehlung des Beirats scharfe Kritik übt zu beachten, dass ein Mitglied des Beirats weder in seiner Privat-, noch in seiner Intimsphäre betroffen ist, sondern in seiner Sozialsphäre als Beirat.

Schließlich kann auch der Beirat im Rahmen einer Versammlung seine Meinung und Bewertung vortragen.

Der Verwaltungsbeirat

Der frühpensionierte Controller

Der Beiratsvorsitzende B fordert Verwalter V im Namen des Beirats auf, vor der Ausführung von Beschlüssen, vor der Vergabe von Aufträgen sowie vor allen wichtigen Verwaltungshandlungen den Beirat zu konsultieren.

Zudem verlangt B vom Verwalter einen wöchentlich zu erstattenden Tätigkeitsbericht.

Auch soll Verwalter V an den wöchentlich stattfindenden Sitzungen des Beirats (ab 20:00 Uhr jeweils Freitags) teilnehmen.

Der Verwaltungsbeirat

§ 27 Abs. 4 WEG

Die dem Verwalter gem. § 27 Abs. 1- 3 WEG zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

BGH, Urt. v. 11.2.2011 - V ZR 66/10, NZM 2011, 279

Die Geltendmachung von Auskunfts- und sonstigen Vertragsansprüchen steht nur der Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartnerin des Verwalters zu, nicht aber einzelnen Wohnungseigentümern.

Dem Beirat kommt dabei keine besondere Rechtsstellung zu.

Der Verwaltungsbeirat

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist schlechter

Aufgrund diffusen Misstrauens beschließt die WEG, dass Überweisungen des Verwalters vom Konto der Gemeinschaft ab einem Betrag von 2.000,00 EUR der Gegenzeichnung durch ein Beiratsmitglied bedürfen.

Beiratsvorsitzender B (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) unterzeichnet eine Überweisung über 15.000,00 EUR, die ohne Angabe eines Verwendungszwecks das Privatkonto des Verwalters als Empfängerkonto ausweist.

Der Verwaltungsbeirat

§ 27 Abs. 5 S. 2 WEG

Die Verfügung über die Gelder der Gemeinschaft kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Der Verwaltungsbeirat

**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 24.9.97 - 3 Wx 221/97, NZM 1998, 36
Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 29 Rn. 113**

Wird der Verwaltungsbeirat außerhalb seiner gesetzlichen Aufgaben tätig, so kann dies im Falle bereits einfacher Fahrlässigkeit zu einer persönlichen Haftung auf Schadensersatz gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft führen.

Werden die von den Wohnungseigentümern erteilten Weisungen in der Weise missachtet, dass der Verwalter eingenommene Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft veruntreuen kann, haftet der Beirat wegen grober Fahrlässigkeit für den hierdurch entstandenen Schaden.

Der Verwaltungsbeirat

Häkchen machen ...

Zur Rechnungsprüfung lässt Beiratsvorsitzender B sich gemeinsam mit seinen Beiratskollegen im Büro des Verwalters die Rechnungen und Belege vorlegen und hakt diese gegen die Buchungslisten ab.

In der Versammlung erklärt B den Eigentümern, dass die Rechnungsprüfung durch den Beirat positiv verlaufen sei und dieser die Genehmigung der Jahresabrechnung befürworte.

Einige Monate später stellt sich heraus, dass der Verwalter die Rücklage i.H.v. 200.000,00 EUR veruntreute.

Der Verwaltungsbeirat

Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 29 Rn. 112

Hinsichtlich des anzulegenden Sorgfalts- und Haftungsmaßstabs bei der Prüfung der Jahresabrechnung durch die Mitglieder des Beirats ist zu differenzieren.

Handelt es sich um Buch- oder Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte, kann von diesen die berufübliche Sorgfalt erwartet werden.

Bei ehrenamtlich tätigen Beiräten, die nicht über besondere Fachkenntnisse verfügen, kann nicht mehr verlangt werden als die Sorgfalt eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers.

Der Verwaltungsbeirat

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 24.9.97 - 3 Wx 221/97, NZM 1998, 36

Allerdings genügt, selbst bei Anlegung eines im Hinblick auf die Ehrenamtlichkeit geminderten Sorgfaltsmaßstabes, die bloße Prüfung der Abrechnung und der Belege ohne Überprüfung der Kontenbelege nicht den Mindestanforderungen und ist als schon allein deshalb als grob fahrlässig anzusehen.

Der Verwaltungsbeirat

Rechnungsprüfung in 20 Minuten

- Anschluss an die Werte des Vorjahres 
- Kostenverteilerschlüssel 
- Prüfung Einnahmen/Ausgaben und Saldo 
- Darstellung der Instandhaltungsrücklage 
- Abgleich mit der Bankkontenentwicklung 
- Kontenabgleich (Originalkontoauszüge) 
- Dann erst Belegprüfung (Stichproben) 



**Beirat sein
macht Laune!**