

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0238]

Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?

Der Verwaltungsbeirat hat lediglich eine vorbereitende und beratende Funktion und ist Vermittlungsstelle zwischen den Eigentümern und dem Verwalter.

Zur Erteilung von Weisungen an den Verwalter oder Miteigentümer ist der Verwaltungsbeirat nicht berechtigt.

Enthält die Gemeinschaftsordnung keine abweichende Bestimmung, ist der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet, den Verwalter zu überwachen. Gemäß § 29 Abs. 3 WEG sind vom Verwaltungsbeirat vor der Beschlussfassung der Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung, die Rechnungslegung und Kostenanschläge zu prüfen.

LG Frankfurt/Main vom 02.09.2019
Az. 2-09 S 51/18

Der Fall:

Der Verwaltungsbeirat wurde in einer Eigentümerversammlung entlastet.

Die Kläger tragen vor, dass der Verwalter bestimmte Beschlüsse nicht ordentlich umgesetzt habe und gegen bauliche Veränderungen nicht vorgegangen sei.

Es wäre Aufgabe des Verwaltungsbeirats gewesen, den Verwalter diesbezüglich zu überwachen und ihn entsprechend anzuhalten, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Die ausgesprochene Entlastung des Verwaltungsbeirates entspreche daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Problem:

Die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes in § 29 WEG zum Verwaltungsbeirat sind überschaubar. Auslegungsfähig ist u. a. folgende Regelung:

„Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.“

Ist der Verwaltungsbeirat tatsächlich verpflichtet, den Verwalter auch zu überprüfen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats entspricht auch hier ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ein Eigentümerbeschluss, mit dem der Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt wird, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten.

Eine Pflichtverletzung aus § 29 Abs. 3 WEG (Prüfung der Jahresabrechnung) lag nicht vor.

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG hat der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen.

Der Verwaltungsbeirat hat insoweit aber lediglich eine vorbereitende und beratende Funktion (z. B. Vorbereitung der Eigentümerversammlung, gemeinsame Erstellung der Tagesordnung, Mitarbeit bei der Auswertung von Sanierungsangeboten, Vermittlung bzw. Streitschlichtung zwischen Eigentümern und Verwalter oder innerhalb der Eigentümergemeinschaft) und ist Vermittlungsstelle zwischen den Eigentümern und dem Verwalter.

Zur Erteilung von Weisungen an den Verwalter oder Miteigentümer ist der

Verwaltungsbeirat nicht berechtigt, soweit die Gemeinschaftsordnung hierzu keine konkreten Regelungen enthält.

Praxis-Tipp:

Bereits der BGH hat mit Urteil v. 23.2.2018 – V ZR 101/16; NZM 2018, 615 folgendes festgestellt:

„Nach dem Gesetz stehen dem Verwaltungsbeirat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Eine allgemeine Überwachungspflicht oder eine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter sieht § 29 II WEG nicht vor.“ ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ