

Infos zum Verwaltungsbeirat

Aufgrund welcher Rechtsnorm kann ein Verwaltungsbeirat bestellt werden?

§ 29 WEG.

Was ist ein Verwaltungsbeirat?

Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ der Eigentümergemeinschaft, neben der Eigentümerversammlung und dem Verwalter.

Ist die Bestellung eines Verwaltungsbeirats zwingend vorgeschrieben?

Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats geschieht freiwillig. Ist in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass zu beschließen ist, ob ein Verwaltungsbeirat bestellt werden soll, so ist dies zu beachten.

Kann die Bestellung eines Verwaltungsbeirats grundsätzlich ausgeschlossen werden?

Nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer.

Aus wie vielen Personen besteht ein Verwaltungsbeirat?

Der gesetzliche Verwaltungsbeirat besteht gemäß § 29 Abs. 1 aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Können auch mehr oder weniger als drei Personen als Verwaltungsbeirat bestellt werden?

Der Gesetzgeber sieht drei Personen als verbindlich an. In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung kann grundsätzlich eine andere Anzahl an Personen bestimmt werden. Ein Beschluss genügt nicht, da es sich nicht um eine Angelegenheit ordnungsgemäßer Verwaltung handelt. Eine Beschlussfassung über eine nicht auf Dauer angelegte Vergrößerung oder Verkleinerung des Verwaltungsbeirats wird jedoch rechtswirksam, wenn sie nicht innerhalb der Monatsfrist angefochten wird.

Für welchen Zeitraum wird der Verwaltungsbeirat bestellt?

Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart oder kein bestimmter Bestellungszeitraum beschlossen wurde, ist der Verwaltungsbeirat auf unbestimmte Zeit bestellt. Anders als bei der Verwalterbestellung kann der Zeitraum auch mehr als fünf Jahre betragen.

Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder durch Beschlussfassung eine Befristung der Bestellungszeit erfolgt ist, endet die Bestellung automatisch mit Ablauf der Frist.

Muss über alle Mitglieder des Verwaltungsbeirats einzeln abgestimmt werden?

In der Praxis ist es strittig, ob die Kandidaten einzeln oder anhand einer Liste bestellt werden können. Nach der überwiegenden Meinung ist über alle Mitglieder einzeln abzustimmen. Bei einer sogenannten "Blockwahl" müssten ansonsten unliebsame Kandidaten mitgewählt werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die Wohnungseigentümer lieber auf einen gesetzlichen Verwaltungsbeirat verzichten.

Muss sich ein Kandidat bei der Abstimmung über seine Person der Stimme enthalten?

Nein, er ist stimmberechtigt.

Muss die Abstimmung über die Verwaltungsbeiratsbestellung geheim durchgeführt werden?

Grundsätzlich nicht. Zur Vermeidung von persönlichen Konflikten, Vorbehalte gegen bestimmte Kandidaten nicht vor der Gemeinschaft offen legen zu müssen, ist der Wunsch eines Wohnungseigentümer nach geheimer Abstimmung zu respektieren (Armbrüster, ZWE 2001, 358).

Aus welchen Personen sollte sich ein Verwaltungsbeirat zusammensetzen?

Da sich die Verwaltung in einen kaufmännischen, technischen und juristischen Bereich unterteilen lässt, sollten, im Interesse aller Eigentümer, die gewählten Personen jeweils Kenntnisse auf den entsprechenden Gebieten haben. Nach den Erfahrungen des Autors ist dies leider nicht immer der Fall. Problematisch ist es, wenn bei der Verwaltungsbeiratsausübung nicht die Gemeinschaft, sondern persönliche Belange im Vordergrund stehen.

Wer kann als Verwaltungsbeiratmitglied bestellt werden?

Das WEG geht davon aus, dass Wohnungseigentümer in den Verwaltungsbeirat bestellt werden sollten. Durch Vereinbarung können auch Nichtmitglieder der Eigentümergemeinschaft in den Verwaltungsbeirat bestellt werden.

Darf der Verwalter ebenfalls Mitglied des Verwaltungsbeirates sein?

Nein, eine derartige Beschlussfassung ist nichtig.

Wer wählt den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden?

Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten. Wenn so bestimmt, kann der Kandidat mit den meisten Stimmen die Funktion des Vorsitzenden wahrnehmen. Ebenso kann der Vorsitzende nach der Beiratswahl in einem erneuten Wahlgang bestimmt werden. Als weitere Möglichkeit können die Mitglieder des Beirates den Beiratsvorsitzenden auch selbst wählen.

Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?

Gemäß § 29 Abs. 3 WEG unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen wird. Es können weitere Aufgaben, zum Beispiel eine allgemeine Überwachungspflicht, per Mehrheitsbeschluss auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden. Voraussetzung dafür ist, dass keine zwingende Vorschriften über die Aufgaben und Befugnisse anderer Verwaltungsorgane (Eigentümerversammlung, Verwalter) dem entgegenstehen. In diesen Fällen wäre eine Vereinbarung aller Eigentümer notwendig.

Welche Aufgaben beziehungsweise Berechtigungen hat der Verwaltungsbeiratsvorsitzende zusätzlich?

Der Vorsitzende kann gemäß § 24 Abs. 3 eine Versammlung einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert eine Versammlung einzuberufen. Ebenso ist gemäß § 24 Abs. 6 das Protokoll von dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter zu unterschreiben.