

Der Verwaltungsbeirat in Wohnungseigentümergeinschaften

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt in § 29 die Aufgaben des Verwaltungsbeirates. Diese werden Ihnen im folgenden kurz erläutert, erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Verwaltungsbeirat einer Eigentümergeinschaft besteht grundsätzlich nach dem WEG aus insgesamt 3 Miteigentümern. Diese werden für jeweils 1 oder mehrere Jahre von der Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung gewählt bzw. bestellt.

Die Wohnungseigentümer, aber auch der Verwalter, können aus dem Kreise der Wohnungseigentümer Vorschläge zur Beiratswahl machen. Im optimalen Fall sollte sich der Beirat aus unterschiedlichen Berufsgruppen (Handwerker, Jurist, Buchhalter, etc.) und aus Eigentümern, die selbst in der Wohnanlage leben, zusammenstellen. Der Beirat besteht aus einem Vorsitzendem und 2 (ggf. auch mehr) Beisitzern.

Eine besondere Aufgabe des Beiratsvorsitzenden ist es, den Verwaltungsbeirat ggf. zu den jeweiligen Sitzungen einzuberufen.

Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates:

Der Verwaltungsbeirat hat eine Doppelfunktion:

- a) Er hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen.
- b) Er hat den Verwalter bei der Rechnungsführung seiner Verwaltung zu überprüfen.

Zu a):

Unterstützen bedeutet, z.B. Mitteilung von Schadensmeldungen, Hilfestellung bei der Auswahl/ Beauftragung von Handwerkern für lfd. Reparaturen, insbesondere aber auch bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen, Unterschreiben der Niederschriften über die Eigentümerversammlungen, etc..

Die Unterstützung beinhaltet kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter.

Eine weitere Aufgabe insbesondere des Vorsitzenden wäre es – z.B. bei Fehlen eines Verwalters – zu der jährlichen Eigentümerversammlung einzuladen.

Zu b):

Der Beirat hat die jeweiligen Jahresabrechnungen des Verwalters auf die rechnerische und sachliche Richtigkeit zu überprüfen. Die Prüfung ist mit einer schriftlichen Stellungnahme zu versehen.

Die jährliche Abrechnung des Verwalters sollte so erstellt sein, daß sie auch einem Laien verständlich ist. Art und Umfang der Prüfung (z.B. Stichproben) obliegt dem jeweiligen Beirat selbst.

Schließlich wird jeweils auf der ordentlichen Eigentümerversammlung über die Entlastung des Beirates und seiner Tätigkeit im abgelaufenen Zeitraum entschieden.

Bei der Tätigkeit eines Beiratsmitgliedes handelt es sich grundsätzlich um ein ehrenamtliches Amt, d.h. er erhält keine Bezahlung für die geleistete Arbeit. Jedoch ist es durchaus üblich, daß zumindest die Auslagen für Porto, Telefon, etc. erstattet werden.