

Prüfungs- und Handlungspflichten des Verwaltungsbeirates

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Bemerken Verwaltungsbeiräte etwa bei der Rechnungsprüfung Unregelmäßigkeiten oder Kompetenzüberschreitungen des Verwalters, greift nicht selten Unsicherheit um sich. Was dürfen oder müssen prüfende Beiräte tun und wie viel Zeit steht zur Verfügung, damit Ansprüche der Eigentümergemeinschaft nicht verloren gehen? Ab wann setzt sich der Beirat bei einem Untätigbleiben selbst der Gefahr einer Haftung gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus? Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die wichtigsten Aufgaben und Verhaltenspflichten des Verwaltungsbeirates.

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates sind im Gesetz nur in zwei Punkten aufgeführt: Zum Einen handelt es sich um die **Unterstützung** des Verwalters gemäß **§ 29 Abs.2 WEG**, zum Anderen folgt aus **§ 29 Abs.3 WEG**, dass der Wirtschaftplan, die Abrechnung, die Rechnungslegung und die Kostenanschläge vor Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümersammlung durch die Beiratsmitglieder **geprüft und mit einer** (mündlichen oder schriftlichen) **Stellungnahme versehen werden**. Zwar ist es unstrittig, dass es nicht die Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist, die laufende Verwaltungstätigkeit zu überwachen, wenn es an einer diesbezüglichen Regelung in der Gemeinschaftsordnung fehlt. Denn der Verwaltungsbeirat ist kein Aufsichtsrat im Sinne der §§ 95 ff AktG. Ebenso unbestritten ist jedoch, dass eine Überwachungsberechtigung des Beirates gleichwohl besteht.

Die **Unterstützung** des Verwalters durch den Verwaltungsbeirat bezieht sich hierbei primär auf die Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlung und die Tagesordnung, die Mithilfe bei Ausführungen von Beschlüssen und Durchsetzen der Hausordnung, die Hilfe bei der Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufgaben sowie Angebotseinholungen und Auswahl von Handwerkern. Die **Prüfung der Abrechnungsunterlagen** hat durch den Verwaltungsbeirat am Ort der Verwaltung zu erfolgen. Dies ist der Geschäftssitz der Verwaltung, wobei abweichende Vereinbarungen selbstverständlich möglich sind. Die Prüfung besteht aus einer rechnerischen und einer sachlichen Prüfung. Ob der Verwaltungsbeirat jede einzelne Buchung oder nur **stichprobenartig** prüft, ist in sein pflichtgemäßes Ermessen gestellt. Finden sich bei der stichprobenartigen Prüfung Fehler, so ist der Beirat verpflichtet genauere Ermittlungen anzustellen und zu Nachforschungen verpflichtet. Allgemeiner Auffassung entspricht es auch, dass Eigentümer sich den Kenntnisstand des nach § 29 Abs. 3 WEG zur Prüfung verpflichteten Beirats zurechnen lassen müssen und die Abberufung des Verwalters und die ggf. fristlose Kündigung des Verwaltervertrags innerhalb angemessener Frist nach dem Entstehen des wichtigen Grundes erfolgen müssen. Die Frage, welche Frist angemessen ist, beantworten die Gerichte (leider) unterschiedlich:

Das BayObLG (Beschl. v.17.01.2000 - 2Z BR 120/99) hat bereits einen Zeitraum von **zwei Monaten** als **nicht mehr angemessenen** Zeitraum angesehen. Demgegenüber hat das gleiche Gericht in einer Entscheidung vom 30.04.1999 (2 Z Br 3/99) einen Zeitraum von **dreieinhalb Monaten** als angemessene Frist angesehen.

Praxishinweis:

Erfahren Eigentümer oder Beiräte von Unregelmäßigkeiten im Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ist zügiges Handeln geboten. Die Besonderheiten der Willensbildung und Entscheidung in einer Wohnungseigentümergeinschaft sind ohnehin recht langwierig. Die Kenntnis einzelner Eigentümer soll nach bisheriger Rechtsprechung zwar nicht schaden, allerdings wird angenommen, dass die Eigentümer sich die Kenntnis des Beirats zurechnen lassen müssen. Gerade grobe Verfehlungen der Verwaltung wie beispielsweise eigenmächtige Vertragsabschlüsse, die Nichtbeitreibung von Hausgeldern über längere Zeiträume oder die gezielte Nichteinberufung einer Eigentümerversammlung müssen jeden Eigentümer und Beirat zu wirklich zügigem Handeln veranlassen, sollen nicht der Verlust der gegen die Hausverwaltung oder den Beirat gerichteten Schadensersatzansprüche und damit eine eigene Haftung des Beirates riskiert werden.

RA Dr. Stark, 02.04.2010

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.