



Der Verwaltungsbeirat

§ 29 Wohnungseigentumsgesetz, kurz WEG

Um eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Eigentümern zu erreichen, kann die Eigentümerversammlung einen **Verwaltungsbeirat** bestellen (wählen), der den Verwalter während des Jahres bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Der Beirat sollte aber keine Verwaltungsaufgaben übernehmen. Als Beirat und Miteigentümer (gerade wenn er im Hause wohnt) kann er viel besser als der Verwalter zur Konfliktlösung zwischen den Eigentümern beitragen. Er kann seinen Miteigentümern in Gesprächen viel glaubhafter als der Verwalter, Einzelmaßnahmen und Probleme der Wohnanlage erläutern.

Der Verwaltungsbeirat kann durch Beschluss der Eigentümer **mit Stimmenmehrheit gewählt** werden. Gemäß § 29 WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus dem **Vorsitzenden** und zwei weiteren Eigentümern als **Beisitzern** und wird nur von seinem Vorsitzenden einberufen. Es können grundsätzlich nur Wohnungseigentümer gewählt werden.

Hieraus folgt, dass ein aus weniger als **drei Personen** bestehender Verwaltungsbeirat nicht als solcher angesehen werden kann und auch die gesetzlich übertragenen Aufgaben nicht wahrnehmen kann.

Der Beirat hat gegenüber dem Verwalter oder den Miteigentümern **keine Weisungsbefugnis**. Er ist kein „Aufsichtsrat“ oder „Obereigentümer“. Er ist zur Unterstützung des Verwalters als Miteigentümer ehrenamtlich für die Gemeinschaft tätig. Meist verteilt er – je nach beruflicher Qualifikation – die Aufgabenbereiche kaufmännisch, technisch etc. unter sich auf. Da in der Gruppe immer einer das Sagen haben muss, schreibt das Gesetz einen Vorsitzenden vor.



Neben der unterstützenden Aufgabe hat der Beirat auch eine deutliche **Prüfpflicht**. Der Beirat soll den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegung und Kostenvoranschläge bevor über sie die Wohnungseigentümersversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen (persönlicher) Stellungnahme versehen werden. Er kann aber auch seinerseits Vorschläge machen oder Empfehlungen abgeben. Die endgültige Entscheidung darf er, ebenso wenig wie der Verwalter, der Versammlung nicht abnehmen.

Als weitere wichtige Aufgabe ist dem Beirat das **Recht zur Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung** übertragen worden, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser sich zur Einberufung pflichtwidrig weigert (§ 24 Abs. 3 WEG).

Eine **Übertragung weiterer Aufgaben** sind auch durch Beschluss möglich.

Da die Aufgabe ehrenamtlich wahrgenommen wird, sollte der Beirat **von leichter Fahrlässigkeit freigestellt** werden. Dieses kann durch Beschluss oder durch eine Versicherung erfolgen.