



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **16. Münsteraner Verwalterkonferenz 18.01.2019 in Münster**

# **Verwaltungsbeirat – Eigentümerstatus deluxe?**

Rechtsanwalt Carsten Küttner

Partner W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

## Ist der Beirat ein „Eigentümer deluxe“?

Begriff: Der Begriff „Deluxe“ wird verwendet, wenn Produkte besonderer und spezieller Qualität und Güte charakterisiert werden sollen (wikipedia).

### Fragen:

1. Ist ein Beiratsmitglied ein Eigentümer mit besonderer und spezieller Qualität?
2. Ist ein Beiratsmitglied häufig besonders und speziell?
3. Muss man als Beiratsmitglied besonders speziell sein?

**Lassen Sie uns drüber reden!!!!**

## Verwaltungsbeirat - philosophisch

Der Beirat ist ein Organ von verblüffend einfacher Rechtsstruktur, das sozial gesehen sehr unterschiedliche Gestalt annehmen kann.

Er kann sich von einem unauffälligen Kommunikationsorgan, heute ambitioniert Mediationsagentur genannt, gegenüber dem Verwalter und den Wohnungseigentümern zu einer unumgehbaren Größe entwickeln, aufrüsten oder aufplustern wie etwa der Kugelfisch, der Waran oder die Kragenechse.

Er kann sich aber, wenn es um Geld und um Haftung geht, auch klein machen, bis er Ameisen- oder Amöbenformat hat.

Prof. Dr. Peter Derleder, PiG, Band 61, S. 163 (164)

## Verwaltungsbeirat - juristisch

Der BGH bezeichnet den Verwaltungsbeirat recht allgemein als „**Hilfs- und Kontrollorgan**“. Der Verwaltungsbeirat ist gemäß § 20 Abs. 1 WEG neben dem Verwalter und sämtlichen Wohnungseigentümern der dritte Funktionsträger bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Er ist kein notwendiger Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Bei genauer Betrachtung lassen sich aus den gesetzlichen Kompetenzen **zwei konkrete Funktionen** des Beirats ableiten: Zum einen soll der Beirat durch **Kontrolle** zur Richtigkeit der Verwaltung beitragen. Daneben dient der Beirat der **Funktionsfähigkeit der Verwaltung**.



## Frei nach der „Feuerzangenbowle“

**Was ist'n Verwaltungsbeirat: Da stelle ma uns mal ganz dumm, und sagen,**

der Verwaltungsbeirat soll als **Mittler zwischen Verwalter und WEG** fungieren und die Beteiligungen der Wohnungseigentümer an der Verwaltung außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung sichern, ohne Vertreter der WEG gegenüber dem Verwalter zu sein.

Er ist **Adressat** von Wünschen, Anregungen und Beschwerden der Wohnungseigentümer: gelingt es ihm, Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu schlichten, so kann er wesentlich zum **inneren Frieden** der Wohnungseigentümergeinschaft beitragen.

## § 29 WEG: Verwaltungsbeirat

- 1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- (3) 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 werden.
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

## § 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

...

(6) Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben..

## Wer darf als Eigentümer nicht Beirat werden?

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 21.10.2015 – 2/13 S 97/12

**Ehemaliger Mitarbeiter der Hausverwaltung** kann nicht zum Verwaltungsbeirat bestellt werden. War ein Wohnungseigentümer als Mitarbeiter bei der Hausverwaltung tätig, kann er nicht zum Verwaltungsbeirat bestellt werden. Denn wenn ein Eigentümer in die Verwaltungstätigkeit integriert war, besteht hierin ein Interessenskonflikt.

AG Offenbach, Urteil vom 3.1.2018, 310 C 160/16

Eine im **Lager des Verwalters** stehende Person bietet nicht die Gewähr dafür, die dem Verwaltungsbeirat obliegende Kontrollfunktion auszuüben.

## Praxishinweis

Der Verwaltungsbeirat soll den Verwalter nicht nur **kontrollieren**, sondern gemäß § 29 Abs. 2 WEG auch mit ihm **zusammenarbeiten**. Ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen Beirat und Verwaltung ist daher per se kein Grund, einen Beirat auszuschließen.

Nur dort, wo von vorneherein eine derart **deutliche Nähe zum Verwalter** zu sehen ist, so dass die Kontrollfunktion nicht wahrgenommen werden kann, kommt die Wahl der betreffenden Person als Beirat nicht in Betracht.

## Nichteigentümer als Beiratsmitglied?

Nach § 29 Abs. 1 WEG dürfen nur Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Werden dennoch Nichteigentümer bestellt, ist der Beschluss **nur anfechtbar und nicht nichtig**, sodass auch Nichteigentümer Mitglied im Verwaltungsbeirat sein können, wenn ihre Wahl unangefochten bleibt.

**Hinweis des Verwalters** vor Beschlussverkündung wegen **§ 49 Abs. 2 WEG**.

## Nichteigentümer als Beirat = Teilnahmerecht an EV?

### AG Idstein, Urteil vom 7.9.2015, 32 C 7/15

Ein Nichteigentümer hat auch dann **kein allgemeines Recht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung**, wenn er Mitglied des Verwaltungsbeirats ist. Er darf nur insoweit teilnehmen, als sein Aufgabenbereich als Beirat betroffen ist.

Selbst wenn man ein Anwesenheitsrecht eines nicht dem Kreis der Wohnungseigentümer entstammenden Beiratsmitglieds bejaht, reicht es nur so weit, wie dessen **spezifischer Aufgabenbereich** betroffen ist. So darf der Verwaltungsbeirat über das Ergebnis seiner **Prüfung der Jahresabrechnung** berichten, aber nicht ohne jeden Bezug zu seinen spezifischen Aufgaben an der Eigentümerversammlung teilnehmen.

**Haftung des Verwalters droht, § 49 Abs. 2 WEG.**



## Wird Beirat mit seinem Job reich?

**Fall:** Die Eigentümer beschließen auf einer EV zu TOP 6 ("Aufwandsentschädigung Beirat") den angefochtenen Beschluss: "Die Gemeinschaft einigt sich darauf, jedem Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung von 500 Euro jährlich zu zahlen. Diese Regelung tritt rückwirkend ab dem 01.01.2015 in Kraft und gilt bis auf Weiteres." Sie meinen, wegen der Höhe der Aufwandsentschädigung bestehe ein weiter Ermessensspielraum. Es gebe einen erhöhten Verwaltungsaufwand, da die Wohnungseigentümergeinschaft noch "jung" sei.

### Wie ist die Rechtslage?

## AG München, Urteil v. 01.02.2017 - 481 C 15463/16

1. Verwaltungsbeiratsmitglieder werden **unentgeltlich** tätig und erhalten nur einen dem tatsächlichen Aufwand entsprechenden oder pauschalieren **Aufwendersatz**. Letzterer beträgt üblicherweise ca. 100 Euro.
2. Ein Beschluss, nach dem die Beiratsmitglieder mit 500 Euro jährlich entlohnt werden, weil sie einen besonders hohen zeitlichen Aufwand tätigen müssen, ist unwirksam. Er verkennt gerade, dass die Beiratstätigkeit - egal wie zeitaufwändig - unentgeltlich ist und nur finanzielle Aufwendungen erstattet werden.

Grds.: Kosten, die dem Mitglied des Verwaltungsbeirats auch als „**einfachem**“ **Eigentümer** entstehen würden, z. B. für die Teilnahme an einer EV (Anreise!), dürfen nicht erstattet werden.

## Praxishinweis

### So bereits **KG, Beschluss vom 29.03.2004 - 24 W 194/02:**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, von dem Grundsatz abzuweichen, dass alle Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig werden und lediglich Ersatz für pauschalisierte oder nachgewiesene Aufwendungen beanspruchen können. Insbesondere rechtfertigt die äußerst schwierige und zerstrittene Wohnungseigentümergeinschaft nicht ein solches Honorar, das zudem in der Größenordnung der Verwaltervergütung liegt. Die Beiratstätigkeit ist trotz der damit verbundenen Haftung keine entgeltliche Geschäftsbesorgung.

**Ach, der arme Verwaltungsbeirat!**

## Haftpflichtversicherung für den Beirat?

**Fall:** In einer EV werden drei Miteigentümer für ein weiteres Jahr zum Verwaltungsbeirat gewählt; zudem wird beschlossen, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat abzuschließen. Der Beschluss wird angefochten. Insbesondere sei bei einer unentgeltlichen Tätigkeit des Verwaltungsbeirats der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung nicht erforderlich.

### Wie ist die Rechtslage?

## KG Berlin, Beschluss vom 19.07.2004 – 24 W 203/02

Im Interesse der **Gewinnung von Wohnungseigentümern** für die Aufgaben des Verwaltungsbeirats widerspricht es regelmäßig nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirats als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages den **Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** für den Beirat auf **Kosten der Gemeinschaft** zu beschließen.

Die zügige und effektive Erfüllung der Beiratsaufgaben liegt im Interesse der WEG. Die Eigentümer möchten **geeignete Verwaltungsbeiräte** gewinnen, die sich nicht durch mögliche Haftungsrisiken abschrecken lassen und den erforderlichen Entscheidungen auch nicht deshalb ausweichen, weil eine Fehlbeurteilung mit der Folge einer möglichen Schadensersatzpflicht nicht auszuschließen ist.

## Sind Beiräte eigentlich unfallversichert?

Beiräte, die für ihre WEG **ehrenamtlich und unentgeltlich** tätig werden und dabei dem Risiko ausgesetzt sind, durch einen Unfall verletzt zu werden oder einen Gesundheitsschaden zu erleiden, erhalten nicht das besondere Privileg des gesetzlichen Unfallversicherungsschutzes. Gesetzgeber und Rechtsprechung stufen die Beiratstätigkeiten so ein, dass sie immer zugleich **im eigenen Interesse** ausgeübt werden.

Für Wohnungseigentümer entfällt auch die Möglichkeit einer freiwilligen Versicherung in der gesetzlichen Unfallversicherung.

**Ach, der arme Verwaltungsbeirat!**

## Darf der Beirat bei Auftragserteilungen mitwirken?

Beschluss: Die ...-Architekten werden Angebote für eine Bohrlochinjektion von der Außenseite des Gebäudes einholen und dem Verwaltungsbeirat vorlegen. Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat innerhalb der nächsten 6 Wochen.

AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2010, 563-564

1. Eine Regelung ist **zu unbestimmt**, wenn für den objektiven Betrachter nicht klar wird, was die Gemeinschaft mit "in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat" **tatsächlich meint**.
2. Die Eigentümergeinschaft kann **nicht ohne Vorgabe von Eckpunkten** einen Verwaltungsbeirat generell ermächtigen, für den Verband im Rahmen der Auftragsvergabe selbst mitzuwirken.

## Darf der Beirat bei Auftragserteilungen mitwirken?

Bei der Delegation auf den Beirat (**nur in engen Grenzen**) ist zweierlei zu beachten: Der Verwaltungsbeirat muss dies auch wollen, denn er kann nicht per Beschluss zu etwas verpflichtet werden. Wichtiger ist die Bestimmtheit der Beschlüsse, die sonst im Rahmen von Anfechtungen scheitern können. Die Formulierungen

„Der Verwalter wird beauftragt, **zusammen** mit dem Verwaltungsbeirat ...“

„Der Verwalter wird beauftragt, **in Abstimmung** mit dem Verwaltungsbeirat ...“

sind zu unbestimmt. Aus der Formulierung geht nicht hervor, wie viele Beiräte zustimmen oder mitwirken müssen. Was, wenn sich der Verwaltungsbeirat untereinander/ mit dem Verwalter nicht einig ist?

## Darf der Beirat wegen Forderungen verhandeln?

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht (ohne **ordnungswidrig** zu handeln) einen Verwaltungsbeirat ermächtigen, mit anderen Wohnungseigentümern wegen deren Zahlungsrückständen Vergleichslösungen auszuhandeln oder für den Verband eine entsprechende Vereinbarung mit den Wohnungseigentümern abzuschließen.

OLG Hamburg, Beschluss vom 26.10.2007, 2 Wx 110/02, ZMR 2008, 152.

**Nö, darf er nicht!**



## Vermittlung von Fachkenntnissen

Wer erstmals zum Verwaltungsbeirat gewählt wird, kann auf Kosten der WEG eine **Schulungs- oder Informationsveranstaltung** besuchen, um sich die für seine Tätigkeit notwendigen Grundkenntnisse anzueignen. Bei der Schulung von Verwaltungsbeiräten ist regelmäßig Großzügigkeit geboten, da das Bestreben von Beiratsmitgliedern, sich zu informieren und fortzubilden, im Interesse der WEG liegt (Wolicki in Bärmann/Seuß).

Verwaltungsbeiräte haben einen Anspruch auf eine **Mindestausstattung** mit einschlägiger **Fachliteratur**, es reicht indes jeweils die Anschaffung eines Exemplars für den gesamten Beirat.

**Ach, der kluge Beirat!**

## Entlastet das Wissen des Beirates den Verwalter?

**Fall:** Die Eigentümer beschließen die Sanierung der Balkone. Diese soll 580.000 Euro kosten; weitere 140.000 Euro fallen für die Verfliesung an. Es soll zudem ein Bauleiter beauftragt werden, der für seinen Leistungsbereich eine Versicherung nachweisen muss. Die Versicherung gibt es nicht. Dennoch werden **unter Mitwirkung des Beirates** die Aufträge erteilt. Der Bauleiter zeichnet Rechnungen in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro ab, die vom früheren Verwalter bezahlt werden. Die WEG nimmt den früheren Verwalter u. a. auf Ersatz der nicht beschlossenen Mehrkosten in Anspruch. Das Amtsgericht weist die Klage ab.

### Wie ist die Rechtslage?

## LG München I, Urteil vom 31.03.2016 - 1 S 19002/11

Der Verwalter verletzt seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag, wenn er über die **genehmigte Bausumme** von 720.000 Euro hinaus ohne weitere Beschlussfassung der Eigentümer Zahlungen von insgesamt knapp 1,5 Mio. Euro an Bauunternehmen für Leistungen im Zusammenhang mit einer Balkon- und Fliesensanierung tätigt.

Er schuldet nach §§ 280, 249 BGB **Schadensersatz** wegen Verletzung der Vertragspflichten durch Zahlungen über das beschlossene Limit von 720.000 Euro hinaus. Der Schaden der WEG liegt bei über 900.000 Euro.

Dass auch der Beirat bei der Vertragsformulierung beteiligt gewesen sein soll, **entlastet die Verwaltung nicht**.

**Ach, der arme Verwalter!**

## Was hat Beirat, was normaler Eigentümer nicht hat?

- Eigene Briefbogen, eigene Visitenkarte, Signatur in Email  
(Briefbogen MdB; MdB a.D.; RA und Verwaltungsbeiratsvorsitzender)
- Schlüsselgewalt
- Beiratsseminare mit Getränken und Schnittchen
- Vorbesprechung EV, bessere Sitzplätze bei EV

## Darf der Beirat dem Verwalter in den Hintern treten?

**Fall:** Wohnungseigentümer K hat durch die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfallschaden. Er verklagt u. a. B. Dieser hätte als Verwaltungsbeirat den Verwalter bedrängen müssen, einen Beschlussantrag (von K) in die Tagesordnung aufzunehmen. Das Amtsgericht sieht das nicht so und weist die Klage ab. Auf die Berufung des K gibt das Landgericht der Klage hingegen statt. Gegen diese Sichtweise wendet sich B mit der Revision.

### Wie ist die Rechtslage?



## BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16

Aus der Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben **zu unterstützen**, ergibt sich **keine Pflicht** der Beiratsmitglieder, den **Verwalter anzuhalten**, seinen Pflichten nachzukommen.

Es obliegt dem Verwalter, die Versammlung vorzubereiten und einzuberufen (Hinweis auf § 24 Abs. 1 WEG) und das Recht und die Pflicht, die Tagesordnung zu erstellen. Aus § 29 Abs. 2 WEG ergibt sich aber **keine allgemeine Überwachungspflicht** oder eine **Weisungsbefugnis** des Verwaltungsbeirates gegenüber dem Verwalter.

**Es gibt keinen Beiratsdruck!!!!**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Vertrauensverhältnis zum Beirat

Legt der Verwalter der Einladung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt seiner Abberufung aus wichtigem Grund ein Schreiben seines Verfahrensbevollmächtigten an ihn bei, in dem der **Verwaltungsbeiratsvorsitzende** als "**klassisch psychologischer Fall**" bezeichnet wird, kann dies geeignet sein, das Vertrauensverhältnis zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat zu zerstören, und zu einer vorzeitigen Abberufung berechtigen.

Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 15. Januar 2004 – 2Z BR 240/03

## Beleidigung des Beirates

Es stellt einen wichtigen Grund für die sofortige Abberufung des Verwalters dar, wenn er Mitglieder des Beirats verbal angreift. Der WEG-Verwalter legt einem Mitglied des Verwaltungsbeirats nahe, zurück zu treten, weil er auf Grund der gesamten Art und Weise der Beiratsperson keine Basis für eine weitere Zusammenarbeit mit ihr sähe. Darüber hinaus bezeichnet er dieses Beiratsmitglied als „**Meisterin der Demagogie und der Provokation**“.

Der Verwalter muss sich bei persönlichen Meinungsäußerungen über Wohnungseigentümer im Allgemeinen **und Beiratsmitgliedern im Besonderen** zurückhalten. Er darf diese nicht beschimpfen und erst recht solche Erklärungen nicht in Versammlungen oder in Versammlungsprotokollen veröffentlichen. Der Verwalter darf sich nicht über die Person eines Beirats so äußern.

(OLG Köln, Beschl. v. 30.3.2007 – 16 Wx 37/07).

**Beirat nicht beschimpfen!**

## Darf der Beirat „mehr haben“?

**Fall:** Die Kläger, Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, verlangen vom Verwalter die Herausgabe einer Liste mit den E-Mail-Adressen der übrigen Wohnungseigentümer. Die Kläger beziehen sich auf den technischen Fortschritt, eine konkludente Einwilligung eines jeden Eigentümers sowie auf das allgemeine Einsichtsrecht. **Der Kläger zu 2. verweist zudem auf sein Beiratsamt.**

Der Verwalter verweigert die Herausgabe mit dem Hinweis auf entgegenstehenden Datenschutz.

**Wie ist die Rechtslage ?**

## AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2018, 291a C 62/17

Ein WEG-Verwalter ist **gegenüber dem Verwaltungsbeirat** oder anderen Wohnungseigentümern nur verpflichtet, eine aktualisierte Eigentümerliste - mit Namen und Anschrift - zur Verfügung zu stellen. Die aktuellen E-Mail-Adressen muss der Verwalter weder ermitteln noch mitteilen.

Selbst wenn der Verwaltungsbeirat durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen die E-Mail-Adressen hätte in Erfahrung bringen können, besteht kein Anspruch auf Übersendung in Listenform.

Auch das **Interesse eines Beiratsvorsitzenden**, mit der Nutzung der E-Mail-Anschriften eine **Erleichterung der Informationsweitergabe** zu erreichen, muss gegenüber dem Datenschutz zurücktreten.

(LG Düsseldorf, Urteil vom 04.10.2018, 25 S 22/18).

**„Der Beirat ist nicht der Gott der WEG“ (Reinhold Okon)**

## **Der Beirat - Anwalts liebste Sätze (apropos Gott)**

Ich will Sie für die WEG beauftragen – ich bin Beiratsvorsitzender!

Ich muss sofort den Anwalt sprechen – ich bin Beiratsvorsitzender  
(und der Verwalter hat keine Ahnung)!

Der Beirat möchte umgehend wegen der Anfechtungsklage  
(Streitwert € 350,00) ein Beratungsgespräch!

Wir müssen mal rechtlich sprechen, ich bin Beirat und Kollege!



## Darf Verwaltungsbeirat die Verwalterwahl beeinflussen

**Fall:** Im Vorfeld einer EV wendet sich der Verwaltungsbeiratsvorsitzende an die Miteigentümer und warnt im Hinblick auf die anstehende Verwalterwahl nachdrücklich vor der Wahl zweier Bewerber. Diese Mahnungen unterstrich er durch Beifügung von kopierten Zeitungsartikeln. Die vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden unterstützte Bewerberin wird zum Verwalter bestellt, der Beschluss angefochten.

### Wie ist die Rechtslage?



## AG Offenbach, Urteil v. 04. 07.2012 – 310 C 145/11

Wird durch deutliche Stellungnahme des Beiratsvorsitzenden vorab auf die Verwalterwahl Einfluss ausgeübt und kann von Chancengleichheit der Kandidaten keine Rede sein, ist der Beschluss für ungültig zu erklären.

Dem Amt des Verwaltungsbeirats kommt eine **herausgehobene Funktion** zu. Dieser fungiert als Bindeglied zwischen der Verwaltung und den übrigen Miteigentümern. Sein Wort hat grundsätzlich aufgrund der Vertrauensposition die ihm von der Mehrheit der Eigentümer gegeben wird **mehr Gewicht**, als das **eines beliebigen anderen Eigentümers**. Der Beiratsvorsitzende bringt zwei der Bewerber im Verwalteramt in Misskredit. Dies ist ein unzulässiger Versuch der Manipulation von Eigentümern.

**Nö, darf er nicht!**

## Darf der Beirat Vollmachten erteilen?

**Fall:** Der Verwalter einer (WEG) erteilt einem Rechtsanwalt für eine Hausgeldklage Prozessvollmacht. Die Prozessvertreter der WEG haben diesbezüglich eine der Verwalterin im Jahr 2003 erteilte Vollmacht vorgelegt, aus der sich ergibt, dass diese zur gerichtlichen Vertretung der Eigentümer berechtigt ist. **Die Vollmacht wurde vom Verwaltungsbeirat erteilt.** Das Amtsgericht verurteilt den Schuldner zur Hausgeldzahlung. Hiergegen legt der Beklagte Berufung ein. Er bestreitet die Prozessvollmacht des Rechtsanwalts.

### Wie ist die Rechtslage?



## LG Berlin, Urteil vom 24.08.2018 - 55 S 86/17 WEG

Wird ein Verwaltungsbeirat lediglich zum **Abschluss eines Verwaltervertrags** durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt, ist er nicht zugleich auch bevollmächtigt, dem Verwalter umfangreiche Vollmachten und Ermächtigungen i.S.v. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG zu erteilen. Kraft Gesetzes hat der Verwalter eine **Prozessführungsbefugnis nur für Passivprozesse**, also gegen die Wohnungseigentümer oder gegen die Gemeinschaft, nicht aber für deren Aktivprozesse. Im vorliegenden Fall wurde die Verwaltervollmacht nicht mit dem Beschluss über die Billigung des Verwaltervertrags und Bestellung des Verwalters gegeben, sondern ergab sich nur aus einer **unspezifischen Ermächtigung des Beirats**, dem für deren Erteilung aber die Kompetenz fehlt.

## Praxishinweis

Müssen gegen einen säumigen Hausgeldschuldner Ansprüche eingeklagt werden, muss der Verwalter für ein **gerichtliches Vorgehen** gegen einen Wohnungseigentümer und eine ggf. notwendige Zwangsvollstreckung **besonders ermächtigt** werden. Eine Ermächtigung muss nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG durch **Beschluss oder Vereinbarung** erfolgen.

In der gerichtlichen Praxis wird der Verwaltervertrag als Ermächtigung für die Prozessvollmacht des Rechtsanwaltes häufig als ausreichend angesehen. Eine vertragliche Ermächtigung dürfte streng genommen aber nur dann genügen, **wenn die Wohnungseigentümer diesen "beschlossen" haben**, der Vertrag also bei Bestellung der Eigentümersammlung vorlag und von dieser beschlossen wurde.

## Folge der gerichtlichen Entscheidung

Da keine auf eine Beschlussfassung der WEG beruhende Prozessvollmacht des Verwalters nachgewiesen werden konnte, sind dem **Rechtsanwalt** als **vollmachtlosem Vertreter** der Gemeinschaft die **Kosten** des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Berufungsverfahrens **aufzuerlegen**.

**Ach, der arme Rechtsanwalt!**

## Fazit für Verwalter (und Rechtsanwälte)

Der Verwaltungsbeirat bzw. dessen Mitglieder sind nach dem Gesetz keine Eigentümer deluxe. Sie haben keine hervorgehobene Stellung.

Dem fakultativen Verwaltungsbeirat werden durch § 29 WEG **keine zusätzlichen Befugnisse oder Ermächtigungen** eingeräumt, denn jeder Wohnungseigentümer kann den Verwalter bei Bedarf unterstützen sowie die Abrechnungsunterlagen jederzeit beim Verwalter einsehen und „prüfen“.

**These: Durch Pflichten/ Haftung und „Grabenkäpfe“ sind Beiratsmitglieder keine „besonderen Eigentümer“, häufig eher „besonders arme Eigentümer“!**



## Fazit für Verwalter (und Rechtsanwälte)

Dennoch (umso mehr) sollten sich Verwalter (und Rechtsanwälte) mit den Beiratsmitgliedern „gut stellen“. Es gilt der Satz: **Ein Verwalter ohne das Vertrauen des Beirats ist nicht (mehr) lange Verwalter!**

Zudem: Je besser der Verwaltungsbeirat informiert ist, desto erfolgreicher funktioniert eine **vertrauensvolle Zusammenarbeit** von Verwalter und WEG.

Noch einmal: Gelingt es dem Beirat, Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu schlichten, so kann er wesentlich zum **inneren Frieden** der Wohnungseigentümergeinschaft beitragen. Soweit der Beirat den Verwalter bei der Erledigung und Durchführung seiner Aufgaben unterstützt, kann er auch zur **(zeitlichen) Entlastung** beitragen.

**Nutzen sie den Beirat (aus) und lassen Sie ihn manchmal „Gott“ spielen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke fürs Zuhören.**

**Ich hoffe, es war kein  
Beiratsmitglied anwesend....**