



Eine starke Gemeinschaft



Verwalter und Beiräte Vom Sinn und Unsinn einer Zweckehe



Eine starke Gemeinschaft



Ihr Referent: Steffen Haase

- Vorsitzender Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.
- Vizepräsident im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
- Referent bei verschiedenen Verbänden, Kammern und Bildungseinrichtungen
- Autor verschiedener Fachpublikationen



Eine starke Gemeinschaft



17,90 €

Im Buchhandel oder bei
amazon

Steffen Haase

Verwaltungsbeirat

Aufgaben · Funktion · Haftung
Pflichten · Rechte

Beck-Rechtsberater im dtv



Eine starke Gemeinschaft



Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirates

Allgemeine Aufgaben



dreamstime.com



Allgemeine Aufgaben / Einführung

§ 29 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.



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Gesetzestext § 29 WEG

Absatz 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.



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Fragen:

1. Wer ist wählbar?
2. Wie viele Mitglieder hat der Beirat?



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Fragen:

3. Wahl

4. Vorsitz

5. Amtsdauer

6. Amtsniederlegung

7. Abwahl

8. Amtsverlust



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Gesetzestext § 29 WEG

Absatz 2:

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Frage:

1. Weitere gesetzliche Aufgaben?



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Gesetzestext § 29 WEG

Absatz 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.



Allgemeine Aufgaben / Einführung

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(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.



Allgemeine Aufgaben / Einführung

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(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. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Gesetzestext § 29 WEG

Absatz 4:

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Fragen:

1. Einberufung
2. Form der Einladung
3. Leitung
4. Beschlussfähigkeit
5. Abstimmung



Eine starke Gemeinschaft



Allgemeine Aufgaben / Einführung

Fragen:

6. Vertretung

7. Teilnahmeberechtigung an den Sitzungen

8. Protokoll



Es steht nirgendwo:

1. Der Verwalter hat dem Beirat einen Schreibtisch im Büro der Verwaltung zur Verfügung zu stellen
2. Der Verwalter ist dem Verwaltungsbeirat gegenüber weisungsgebunden.
3. Ohne das okay des Beirates geht gar nichts!





Problemfeld in der Praxis:

Und es fängt schon bei der Bestellung an!

Die x GmbH wird vom ____ bis ____ als Verwalterin der WEG ____ bestellt.

Die Beiräte A, B und C werden bevollmächtigt den Verwaltervertrag auszuhandeln und mit der Verwalterin abzuschließen.





Problemfeld in der Praxis:

Und es fängt schon bei der Bestellung an!

Die x GmbH wird vom ____ bis ____ als Verwalterin der WEG ____ bestellt.

Grundlage ist das Angebot der x GmbH vom ____ mit dem Verwaltervertrag in der Version 1/19

Die Beiräte A,B und C werden bevollmächtigt den Verwaltervertrag in der Version 1/19 mit der Verwalterin abzuschließen / zu unterzeichnen.



Eine starke Gemeinschaft



Problemfeld in der Praxis:

Objektbegehung!

Verwalter: Sehen sie mal da. TOP nächste ETV!

Beirat: Rücklage zu gering, warten wir mal ab.

Kein Tagesordnungspunkt.



Eine starke Gemeinschaft



Problemfeld in der Praxis:

Objektbegehung!

Probleme im Nachgang / nach Schadensfall:

- Hab ich so nie gesagt
- Sie als Profi müssen doch wissen
- Sie haben doch dafür eine Versicherung



Eine starke Gemeinschaft



Problemfeld in der Praxis:

Eigentümerversammlung:

Der Verwalter wird beauftragt

- zusammen mit
- in Abstimmung mit
- nach Rücksprache mit

dem Verwaltungsbeirat den Auftrag zu erteilen und



Eine starke Gemeinschaft



Problemfeld in der Praxis:

- Farben festzulegen
- Betriebe auszuwählen
- Sanierungsarten zu entscheiden
-



Wie sehen die Anträge aus?

- a) Bestimmtheit / Bezugnahmen auf Anlagen
- b) § 648 a BGB Bauhandwerkersicherung (einpreisen)
Baustellenverordnung beachten!
- c) Delegationsmöglichkeiten (§ 27 III 1 Nr. 7 WEG)



Eine starke Gemeinschaft



§ 27 III 1 Nr. 7 WEG:

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für oder gegen sie

7. Sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist

Absatz 4:

Die dem Verwalter nach den Absätzen 1-3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der WohnungsET nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.



- d) Anträge zur Sanierung: Was soll gemacht werden?
- e) Anträge zur Person: Wer soll handeln?
- f) Anträge zur Finanzierung: Woher kommt das Geld?
(Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrückstellung,
Sonderumlage mit Kostenverteilungsschlüssel)
- g) Anträge zur Kostenverteilung: Wer bezahlt was/das?
§ 14 Nr. 4; § 16 IV WEG; § 16 VI WEG
(BGH 11.11.2011, V ZR 65/11)

Achtung: Untersuchungskosten !!



Reihenfolge bei Tops:

- a) Einführung ins Thema durch Versammlungsleiter, Diskussion,
- b) Antragsformulierung (Überflüssiges weglassen! Also nur das, was geregelt werden soll!),
- c) Abstimmung (nach Klärung der Stimmberechtigungen)
- d) Auszählung
- e) Feststellung und Verkündung des Ergebnisses:
Der Beschluss wird existent
- f) Eintrag in die Beschlussammlung
- g) Protokollerstellung und Versendung

Verwalter

haften für ihre Eigentümer



Eine starke Gemeinschaft



**Nach der Versammlung:
abgewählt aber glücklich!**

