



## Verwaltungsbeirat

### Grundsätzliches:

#### § 29 WEG Verwaltungsbeirat (Gesetzestext)

(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.

Fassung: 15.03.1951

Fundstellen: BGBl. I 1951 S. 209

Inkraft: 20.03.1951

#### 1) Anzahl der Beiräte

Das Gesetz sieht **drei** Wohnungseigentümer für den Verwaltungsbeirat vor (§ 29 Abs. 1 WEG):

- 1 einen Vorsitzenden;
- 1 einen Stellvertreter (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG);
- 1 einen Wohnungseigentümer.

In der Praxis haben sich **3 Beiräte** als ausreichend, handlungsfähig und zweckmäßig erwiesen. Die in der **Gemeinschaftsordnung** bestimmte Anzahl der Verwaltungsbeiräte ist einzuhalten. Je zahlreicher der Beirat, um so schwieriger wird es, gemeinsame Termine, zeitnahe Informationen und Handlungsfähigkeit zu erreichen.

So entschied zur Anzahl der Beiräte das **OLG Düsseldorf** (Urt. v. 31.08.1990, Az.: 3 Wx 257/90):

In einer Versammlung fand sich nur ein Miteigentümer für die Beiratstätigkeit. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hob - nach Anfechtung - den Versammlungsbeschluß über seine Wahl auf.

Nach der Auffassung des Gerichts dürfen der überstimmten Minderheit nicht mehr oder weniger Beiräte aufgezwungen werden als im Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist.

#### 2) Aufgaben und Pflichten der Beiräte

"Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben" (§ 29 Abs. 2 WEG).

"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" (§ 29 Abs. 3 WEG).

Der Beirat ist also **kein "Aufsichtsrat"**. Er hat die Verwaltung zu unterstützen, die **Belegprüfung** (vor der Jahresabrechnung) durchzuführen, Kostenanschläge zu prüfen und in der Versammlung seine Stellungnahme (Meinung) darüber abzugeben.

Der Verwaltungsbeirat hat gegenüber seinen Miteigentümern und der Verwaltung **keine Weisungsbefugnis**. Überschreitet ein Verwaltungsbeirat seine gesetzlichen Kompetenzen und Legitimationen, muß ein Verwalter dies im Interesse der restlichen Miteigentümer - warnend - unterbinden.

Die Eigentümerversammlung kann den Verwaltungsbeirat mit zusätzlichen Vollmachten ausstatten oder einzelne Aufgaben übertragen. Zum Beispiel: Abschluß des Verwaltungsvertrages, gemeinsam mit der Verwaltung (in Abstimmung) Aufträge erteilen oder bei bestimmten Verwaltungsmaßnahmen mithelfen. Der Beirat kann durch Beschluß nicht zu Mehrleistungen gezwungen werden. Um klare Verhältnisse zu schaffen, sollte der Beirat gegenüber der Versammlung die Annahme/Ablehnung derartiger zusätzlicher Aufgaben erklären, erst damit kommt ein Auftrag an ihn zustande.

#### 3) Ausscheiden im laufenden Geschäftsjahr

In der Praxis kommt es immer wieder vor, daß ein Beirat aus persönlichen Gründen sein **Amt niederlegen** möchte. Ist dies möglich, und was passiert ggf. mit den verbleibenden Beiräten?

Die Beiräte üben in aller Regel ihr Amt **unentgeltlich** aus. Soweit die **Gemeinschaftsordnung** oder das Gesetz keine besonderen Regelungen vorsehen, bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Beiräte deshalb nach den Vorschriften zum unentgeltlichen Auftrag (§ 662 ff. BGB). Danach darf der Beauftragte den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Nur die Kündigung zur Unzeit ist ihm untersagt, d.h.

der Beirat muß in der Weise kündigen, daß die Gemeinschaft für die Besorgung der Geschäfte anderweitige Fürsorge treffen kann (§ 671 BGB).

Im Regelfall ist die **Niederlegung** des Beiratsamtes somit **jederzeit möglich**. Sollte es sich im Einzelfall ergeben, daß die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne den kündigenden Beirat unmöglich oder erheblich erschwert würde, so muß der Beirat in der Art kündigen, daß der Verwalter eine Sonderversammlung zum Zweck der Neubestellung eines Beirats einberufen kann.

Mit dem Ausscheiden eines Beiratsmitgliedes verlieren die übrigen Verwaltungsbeiräte nicht ihre Funktion. Sie verbleiben also im Amt. Dies bestätigte das OLG Düsseldorf ausdrücklich in seinem Beschluß vom 31.08.1990, (Az.: 3 Wx 257/90, DWE 1990, 148). Danach ist zwar ein Mehrheitsbeschluß rechtswidrig, mit dem ein Verwaltungsbeirat bestehend aus nur einem Wohnungseigentümer anstelle der im Gesetz vorgesehenen drei Eigentümer bestellt wird. Die Wahl eines Beirats ist nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht mit dem späteren Ausscheiden eines Beirates gleichzusetzen. Ein späteres Ausscheiden führe deshalb nicht ohne weiteres zur Funktionsunfähigkeit des übrigen Beirats. Vielmehr ergebe sich daraus die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für das ausgeschiedene Mitglied einen anderen Eigentümer in das Amt des Beirats zu berufen (also gleich Ersatzbeiräte mitwählen lassen oder Ergänzungswahl durch die nächste Eigentümerversammlung).

#### 4) Belegprüfung der Beiräte

Der Verwaltungsbeirat hat die Belege zu prüfen, möglichst bevor die Jahresabrechnung durch die Verwaltung erstellt und der Versammlung vorgelegt wird (§ 29 Abs. 3 WEG). Siehe dazu **Belegprüfung**.

#### 5) Bestellung (Wahl) der Beiräte

Jeder Eigentümergemeinschaft ist dringend zu empfehlen, einen Verwaltungsbeirat zu wählen. Zumindest diese Miteigentümer haben im Laufe des Jahres einen guten Einblick in die Arbeit des Verwalters. Außerdem hat der Beiratsvorsitzende bzw. sein Vertreter die gesetzliche Vollmacht, eine Versammlung einzuladen, falls sich die Verwaltung pflichtwidrig weigert oder eine Verwaltung fehlt (z.B. zeitmäßig ausgelaufene - oder vergessene - Verwalterbestellung). Die Wahl von drei Wohnungseigentümern zu Mitgliedern eines Verwaltungsbeirats bedeutet zugleich die Bestellung dieses Verwaltungsorgans; eines gesonderten Beschlusses darüber bedarf es nicht (**BayObLG, Beschluß v. 19.2.1999, Az.: ZZ BR 162/98**).

Die Bestellung (Wahl) des Verwaltungsbeirates erfolgt durch die Eigentümerversammlung per **Mehrheitsbeschluß** (siehe **Beschluß**). Die gewählten Beiräte sollten in der Versammlung erklären, ob sie diese Wahl annehmen. Eine zeitliche Befristung zur Beiratsbestellung ist im Gesetz - anders als beim Verwalter - nicht vorgesehen.

Der Verwaltungsbeirat sollte sich jedes Jahr durch Mehrheitsbeschluß **entlasten** lassen.

Eine Neu- oder Wiederwahl durch Mehrheitsbeschluß ist jederzeit möglich.

Sofern in der **Gemeinschaftsordnung** nichts geregelt oder wirksam beschlossen ist, wählen die Beiratsmitglieder unter sich den **Vorsitzenden** und Stellvertreter.

Sofern die Gemeinschaftsordnung bestimmt, daß die Versammlung auch noch den Beiratsvorsitzenden wählt, ist dies zu beachten.

Eine besondere Qualifikation ist für die Beiratstätigkeit nicht nötig, doch erleichtert eine fachliche Ausbildung natürlich die Lösung dieser vielfältigen Aufgabe.

Der **"Ideal-Beirat"** besteht aus einem Kaufmann, einem Techniker und einem "Normal-Bürger". Damit sind die vom Gesetzgeber vorgegebenen Bereiche

- 1 Prüfung der Belege und Kostenvoranschläge;
- 1 **Instandhaltung, Instandsetzung** und Sanierungen;
- 1 Allgemeine Unterstützung des Verwalters, insbesondere der Ausgleich zwischenmenschlicher Beziehungen (Meinungsverschiedenheiten der Miteigentümer untereinander oder zum Hausmeister, Hausordnung, Kinderlärm etc.) - erfahrungsgemäß im Idealfall durch eine Dame - besonders gut abgedeckt.

#### 6) Dauer der Tätigkeit der Beiräte

Über die Dauer der Beiratstätigkeit ist im Gesetz nichts erwähnt.

Zweckmäßig ist - als fester Punkt der Tagesordnung zur Versammlung - die jährliche Entlastung des Beirats und anschließende Neu-/Wiederwahl.

Dadurch kann die Gemeinschaft, aber auch der einzelne Beirat, in relativ kurzen Zeitabständen selbst entscheiden, ob ein weiteres Jahr der Zusammenarbeit gewünscht wird.

#### 7) Einberufung und Sitzung des Beirats

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen (§ 29 Abs. 4 WEG). Der Verwalter nimmt an Beiratssitzungen nur in Ausnahmefällen teil. Eigentümer haben keinen Anspruch zur Teilnahme an der Beiratssitzung.

Es gibt keine Formvorschriften für die Einladung oder zu Niederschriften über die Beiratssitzung. Dennoch ist eine schriftliche Einladung - sie strafft die Gespräche - und eine kurze Niederschrift - man kann sich später besser erinnern - zu empfehlen.

#### 8) Ersatz der Auslagen

##### **Auslagenersatz, aber keine Bezahlung!**

Bei unentgeltlicher Geschäftsbesorgung sollte dem Verwaltungsbeirat zumindest ein Ersatz seiner Auslagen zugebilligt werden. Die Höhe des Betrages kann - von der Versammlung beschlossen - auch eine Pauschale sein, die der Beirat unter sich aufteilt. Auslagenersatz ist haftungs- und steuerrechtlich nicht als Bezahlung (also entgeltliche Geschäftsbesorgung) anzusehen.

Auslagenersatz ist keine Bezahlung für eine Geschäftsbesorgung gleich welcher Art, sondern nur ein Ersatz für nachgewiesene oder pauschale Auslagen (Kosten).

Die Begriffe zeigen ihre Auswirkungen in der Haftung und im Steuerrecht. Das Haftungsrisiko (siehe dazu unten Tz.11) eines ehrenamtlich tätigen Beirates mit Auslagenersatz ist geringer als bei einer entgeltlichen Geschäftsbesorgung.

Auslagenersatz ist nicht als Einkommen zu versteuern.

## 9) Haftung des Beirats

Der Verwaltungsbeirat haftet, insbesondere wenn er über seine gesetzliche Aufgabe hinaus tätig wird, sowie bei Fahrlässigkeit und Vorsatz. Bei dieser ehrenamtlichen Tätigkeit dürfte der Haftungstatbestand nicht so streng gesehen werden.

**Haftungsrisiko** in vollem Umfang gegenüber Miteigentümern besteht dann, wenn der Verwaltungsbeirat (ohne Vollmacht aus der Versammlung) selbst Entscheidungen trifft, Aufträge erteilt oder der Verwaltung Weisungen gibt.

**Geringere Haftung** besteht bei rein beratender und prüfender Tätigkeit (gemäß § 29 WEG) und unentgeltlicher Geschäftsbesorgung (keine bezahlte Tätigkeit), sofern der Beirat sich auf seine gesetzlichen Aufgaben beschränkt.

Allerdings wurde die Haftung des Beirats durch einen Beschluß des **OLG Düsseldorf (v. 24.09.1997; Az.: 3 Wx 221/97)** erweitert:

Verwaltungsbeiratsmitglieder haften nach Auftragsrecht für die pflichtgemäße Erfüllung ihrer Beiratsaufgaben. Einzelnen oder allen Beiratsmitgliedern können neben ihren Beiratsaufgaben wie jedem Dritten weitere Aufgaben von der Eigentümerversammlung übertragen werden. Auch in Erfüllung dieser Aufgaben haften die Mitglieder nach Auftragsrecht. Mehrere Beiratsmitglieder haften als Gesamtschuldner.

Es ging um einen Fall, in dem einem Verwalter entgegen der ausdrücklichen Anweisung der Eigentümerversammlung die uneingeschränkte Verfügungsmacht über ein der Eigentümergeinschaft zustehendes Rücklagenkonto eingeräumt wurde. Dies stellt, so das Gericht, eine grob fahrlässige Pflichtverletzung dar.

Grob fahrlässig ist, so das Gericht weiter, wenn anlässlich der Prüfung der Jahresabrechnung auf die Kontrolle der Kontenbelege verzichtet wird.

### Tip:

Angesichts der nicht unbeträchtlichen Risiken, die durchaus mit der Ausübung der ehrenamtlichen Beiratstätigkeit verbunden sind, sollte bereits bei der Bestellung des Verwaltungsbeirats eine haftungsbeschränkende Vereinbarung dergestalt getroffen werden, daß die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften, leichte Fahrlässigkeit jedoch in jedem Fall ausgeschlossen wird.

## 10) Nicht-Wohnungseigentümer als Beirat

Das Gesetz geht von **drei Wohnungseigentümern** aus (§ 29 Abs. 1 WEG).

In der Praxis kommt es vor, daß z.B. der Ehemann einer Alleineigentümerin oder auch Sonderfachleute als fremde Dritte, gerade bei anstehenden Sanierungen, in den Beirat gewählt werden. Die Versammlung kann dies akzeptieren. Wo kein Kläger, da kein Richter!

Neuerdings verlangt die Rechtsprechung in derartigen Fällen sogar Allstimmigkeit.

## 11) Vorsitz

Die gewählten Verwaltungsbeiräte wählen meist intern den Beiratsvorsitzenden, sofern die **Gemeinschaftsordnung** oder die Versammlung nichts anderes bestimmt.

Die Wahl eines Vorsitzenden und Stellvertreters ist zweckmäßig, damit

- 1 die Verwaltung einen Ansprechpartner hat;
- 1 die Beiratssitzungen vom Vorsitzenden eingeladen werden können (§ 29 Abs. 4);
- 1 notfalls eine Eigentümerversammlung einberufen werden kann, wenn ein Verwalter fehlt oder er sich pflichtwidrig weigert (§ 24 Abs. 3 WEG).

Der Vorsitzende oder sein Vertreter hat die Versammlungsniederschrift zu unterschreiben (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG).

## 12) Weisungsbefugnis des Beirats

Der Verwaltungsbeirat hat nach dem Gesetz die Verwaltung zu unterstützen und **keine Weisungsbefugnis** gegenüber den Wohnungseigentümern und der Verwaltung. Er kann nur seine Meinung vertreten und der Eigentümerversammlung nur Empfehlungen geben.

## 13) Abberufung

Durch Mehrheitsbeschluß der **Versammlung** können der gesamte Verwaltungsbeirat oder einzelne Mitglieder abberufen bzw. nicht wiedergewählt werden. Derartige Fälle sind selten und treten dann auf, wenn das von den Wohnungseigentümern in diese Personen gesetzte Vertrauen nicht mehr gegeben ist.

# Urteile/Bescheide:

## Blockwahl des Verwaltungsbeirats

Sieht die Gemeinschaftsordnung für die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates keine besondere Regelung hinsichtlich der Wahlmodalitäten vor, ist eine Blockwahl zulässig.

**(LG Schweinfurt, Beschluß vom 28.7.1997 – 44 T 79/97)**

## WOHNUNGSEIGENTUMS-RECHT: Haftung des Verwaltungsbeirats

24.09.1997

Oberlandesgericht Düsseldorf

3 Wx 221/97

MDR 1998, 35

- 1) **Der Verwaltungsbeirat ist ein eigenständiges Organ neben der Wohnungseigentümerversammlung**
- 2) **a. Die Eigentümerversammlung kann die Mitglieder des Verwaltungsbeirats beauftragen, den Verwaltervertrag abzuschließen, wenn zuvor über die Bestellung,**

den maßgeblichen Inhalt und den Abschluß des Vertrages beschlossen wurde.

b. Das (freie) Aushandeln und der Abschluß des Verwaltervertrages gehören gemäß § 26 WEG zu den ureigensten Aufgaben der Eigentümerversammlung, die auch nicht durch Mehrheitsbeschluß auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden können, sondern nur durch Vereinbarung gemäß § 10 WEG.

3) Der Verwalter kann in seiner alleinigen Verfügungsbefugnis gemäß § 27 IV Satz 2 WEG über Konten der Gemeinschaft in der Weise beschränkt werden, daß Verfügungen im Außenverhältnis von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, eines Verwaltungsbeiratsmitglieds oder eines sonstigen Dritten abhängig gemacht werden.

4) Der Verwaltungsbeirat macht sich Schadensersatzpflichtig, wenn er Weisungen der Wohnungseigentümerversammlung schuldhaft mißachtet.

5) Der Verwaltungsbeirat hat gemäß § 29 III WEG nicht nur die Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Verwalterabrechnung vorzunehmen, sondern- zumindest stichprobenweise – auch deren sachliche Richtigkeit zu kontrollieren durch Prüfung der Belege (insbesondere Kontoauszüge).

6) Die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften als Gesamtschuldner.

#### Sachverhalt

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft A.-Straße. Der Beteiligte zu 2. war der Beiratsvorsitzende. Im vorliegenden Verfahren nehmen die Antragsteller, Beteiligte zu 1., den Antragsgegner, Beteiligten zu 2., wegen Verletzung seiner Pflichten im Zusammenhang mit dieser Tätigkeit auf Schadensersatz in Anspruch.

Am 31.08.1993 beschloß die Eigentümerversammlung, die Firma Z. als Verwalterin zu bestellen. Der Verwaltungsbeirat wurde beauftragt, den Verwaltervertrag mit der Firma Z. unter Beachtung unter anderem folgender »Eckdaten« auszuhandeln:

»Maßgebender Vertragsbestandteil soll sein, daß Verfügungen von Festgeldkonten nur mit einer zusätzlichen Unterschrift eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes vorgenommen werden können.«

Die Gemeinschaft verfügte zu diesem Zeitpunkt neben einem Girokonto bei der Stadtparkasse über ein Festgeldkonto bei der Raiffeisenbank mit einem Guthaben von ca. 103.000 DM und über ein Sparkonto mit einem Guthaben von ca. 128.000 DM. Über beide Konten konnte die frühere Verwalterin nur gemeinsam mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirates verfügen. Für den Beteiligten zu 2. war deshalb seit dem 25.08.1992 bei der Bank eine Unterschriftprobe hinterlegt worden. Verfügungen über diese Gutachten hat der Beteiligte jedoch zu keinem Zeitpunkt gegengezeichnet.

Am 10.09.1993 fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, auf der unter TOP 3 unter anderem folgende Punkte besprochen werden sollten:

- Verfügungen aus den Rücklagen
- Verfügungen aus dem laufenden Konto. In dem Protokoll über diese Versammlungen heißt es zu diesen Punkten:

»Herr .... erläutert, daß Verfügungen aus den Rücklagen nur in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zu tätigen sind.

Auch Ausgaben über 2.000 DM werden vorab mit dem Beirat erörtert und bedürftiger Genehmigung des Verwaltungsbeirates.«

Der Beteiligte zu 2. führt als Beiratsvorsitzender die Verhandlungen mit der Verwalterfirma. Verhandlungsgrundlage war ein von der Firma zugesandter Vertragsentwurf, der eine irgendeartete Verfügungsbeschränkung über die Konten der Gemeinschaft nicht enthielt. In den Vertrag wurden folgende Bestimmungen aufgenommen (§ 5 Nr. 16):

»Kapitalanlagen/Rücklagen. (Verfügungen nur in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat).«

In dem Verwaltervertrag mit der Vorgängerin hieß es hierzu:

»Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Er hat diese Gelder auf einem Treuhandkonto oder Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder ein anderes Mitglied, anzulegen.« In Vollzug dieser Bestimmung war in den Kontoführungsunterlagen der Bank vermerkt, daß die Verwalterin nur zusammen mit den dort hinterlegten Unterschriftsproben über die Konten verfügen dürfe.

Mit Schreiben vom 14.09.1993 sandte der Beteiligte zu 2. den von den drei Beiratsmitgliedern unterschriebenen Vertrag an die Firma Z. zurück. Unter Vorlage dieses Vertrages bewirkte Herr K., daß er als Alleinverfügungsberechtigter in die Kontenblätter für die von der Eigentümergeinschaft bestehenden Konten eingetragen wurde.

Am 19.10.1993 löste er das Festgeldkonto der Gemeinschaft bei der Raiffeisenbank auf und übertrug das Guthaben von etwa 103.000 DM auf das neu errichtete Girokonto der Eigentümergeinschaft bei der Stadtparkasse, über das er allein verfügbefugt war. Am 29.11.1993 überwies Herr K. hiervon 100.000 DM auf ein Konto bei dem Bankhaus. Dieses verrechnete die Überweisung auf dem Schuldsaldo der GmbH in Höhe von rund 670.000 DM. Auf dieses Konto hatte er schon zuvor das Guthaben des Girokontos bei der Raiffeisenbank in Höhe von rund 35.000 DM überwiesen. Hiervon überwies er am 15.10.1993 rund 30.000 DM.

Im Zeitraum April/Mai 1994 löste Herr K. das Sparkonto der Gemeinschaft bei der Raiffeisenbank mit einem Guthaben von 128.500 DM auf und verwandte hiervon 100.000 DM für die GmbH, indem er das Geld auf das Konto dieser Firma überwies. Der Verbleib des Geldes blieb ungeklärt. Die ...GmbH hatte jedoch zu dieser Zeit erhebliche Zahlungsschwierigkeiten. Am 20.01.1994 lud Herr K. für den 17.02.1994 zu einer Eigentümerversammlung ein. Zur Vorbereitung dieser Sitzung wurde durch den Beteiligten zu 2. und den Streitverkündeten zu 3 b. eine Belegprüfung durchgeführt. Diese beschränkte sich auf den von der Verwalterin aufgestellten Jahresabschluß und die Kontenblätter der Buchführung einschließlich der Rechnungsbelege. Kontoauszüge wurden nicht eingesehen. Der Jahresabschluß wies die Rücklagen der Eigentümergeinschaft aus, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt weitgehend nicht mehr zur Verfügung standen. In der Eigentümerversammlung erklärte der Beteiligte zu 2. im Namen des Beirates, daß die geprüfte Abrechnung bis auf einige kleine Ungereimtheiten in Ordnung sei. Deshalb wurde die Jahresabrechnung 1993 vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung des Beirates angenommen, der Verwalterin für die Zeit vom 01.09. bis 31.12.1993 Entlastung erteilt und der Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 1993 entlastet. Am 04.10.1994 verunglückte Herr K. tödlich. Über das Vermögen der GmbH wurde am 01.12.1994 das Konkursverfahren eröffnet.

#### Begründung des Gerichts

Eine Haftung des Beteiligten zu 2. als Beiratsvorsitzender aus positiver Vertragsverletzung eines zwischen ihm und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehenden Auftragsverhältnisses im Sinne des § 662 BGB ist zu bejahen. Zwischen den Wohnungseigentümern und den jeweiligen Mitgliedern des Verwaltungsbeirates besteht ein konkludent mit der Bestellung zum Beiratsmitglied abgeschlossenes Auftragsverhältnis im Sinne des § 662 BGB. Die jeweiligen Mitglieder und nicht das Organ »Verwaltungsbeirat« sind Auftragnehmer, da das Organ keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt. Die einzelnen Beiratsmitglieder haften deshalb gemäß § 421 Satz 1 BGB als Gesamtschuldner. Der Verwaltungsbeirat ist nach der gesetzlichen Regelung in § 29 WEG ein den Verwalter beratendes Organ. Daneben hat er noch die Aufgabe, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über diesen, die Rechnungslegungen und die Kostenanschläge vor Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung zu prüfen. Das Aushandeln und der Abschluß eines Verwaltervertrages gehört nicht zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirates. Dies ist gemäß § 26 WEG ureigenste Aufgabe der Eigentümerversammlung, die sie auch nicht im Wege des Mehrheitsbeschlusses auf den Verwaltungsbeirat übertragen kann. Dies würde eine grundlegende Änderung der Organisationsform der Eigentümergemeinschaft darstellen.

Die Eigentümerversammlung kann aber die Mitglieder des Verwaltungsbeirates gemäß § 662 BGB beauftragen, den Verwaltervertrag abzuschließen, wenn die Eigentümer vorher über die Bestellung, den maßgeblichen Inhalt und den Abschluß des Verwaltervertrages beschlossen und den Verwaltungsbeirat zum Abschluß bevollmächtigt haben. Auch bezüglich dieses von der Beiratstätigkeit rechtlich zu unterscheidenden Auftragsverhältnisses gilt das oben zur Gesamtschuldnerschaft Ausgeführte.

Die Pflicht, im Vertrag mit dem Verwalter sicherzustellen, daß über alle Rücklagen nur gemeinsam mit einem Beiratsmitglied verfügt werden kann, also eine Verfügungsbeschränkung mit Außenwirkung herbeizuführen war, ergibt sich aus dem am 31.08.1993 erteilten Auftrag, den Verwaltervertrag entsprechend den auf der Eigentümerversammlung beschlossenen »Eckdaten« abzuschließen. Die Pflichtstellung des Beteiligten zu 2. und der übrigen Beiratsmitglieder ergibt sich aus dem davon gesondert erteilten zivilrechtlichen Auftrag. Danach besteht die Hauptpflicht des Beauftragten in der sorgfältigen und gewissenhaften Besorgung des übernommenen Geschäftes. Schon der Wortlaut des Auftrages, im Verwaltervertrag eine »zusätzliche Unterschrift eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes« als maßgebenden Vertragsbestandteil zu vereinbaren, legt den Schluß nahe, daß hiermit nur eine Verfügungsbeschränkung im Außenverhältnis gemeint gewesen sein kann. Eine auf das Innenverhältnis beschränkte zusätzliche Unterschrift hätte den Wohnungseigentümern nämlich keinen Schutz vor Veruntreuungen eines neuen Verwalters geboten. Gerade bei dem hohen Wert der Rücklagen der Eigentümergemeinschaft drängte sich eine Sicherung gegen den Verlust der Gelder aber auf und entsprach damit elementaren Vorsichtsmaßnahmen. Das Sicherungsinstrument »Zweitunterschrift« ist im geschäftlichen Bereich sowohl in der Privatwirtschaft wie im öffentlichen Dienst darüber hinaus so üblich und verbreitet, daß eine solche Vertragsgestaltung schon als selbstverständlich anzusehen ist.

Diese Rücklagen sollten vor dem unbefugten Zugriff des Verwalters geschützt werden. Nur die laufenden Ausgaben

sollte der Verwalter tätigen können, da insoweit das Risiko für die Gemeinschaft wesentlich niedriger zu bewerten war. Nur diese Auslegung wird dem oben beschriebenen Sinn und Zweck der von der Eigentümergemeinschaft in Aussicht genommenen Vertragsgestaltung gerecht und entspricht den Erwartungen eines vernünftigen Empfängers dieser Erklärung.

Mit der gewählten Formulierung im Verwaltervertrag hat der Beirat dem erteilten Auftrag nicht entsprochen. Denn unabhängig von der Frage, ob die Raiffeisenbank aufgrund der Handhabung in der Vergangenheit verpflichtet gewesen ist, zumindest bei dem Beirat nachzufragen, enthält die Regelung nach ihrem objektiven Wortlaut nur eine interne Bindung des Verwalters und gerade keine Verfügungsbeschränkung im Außenverhältnis. Jedenfalls ist es aus der Sicht eines verständigen Empfängers nicht eindeutig, daß die Eigentümergemeinschaft Verfügungen nur dann zulassen will, wenn ein Beiratsmitglied die Verfügung gegenzeichnet. Dies gilt in besonderem Maße im Wohnungseigentumsrecht, da hier der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 WEG grundsätzlich allein über die Gelder der Gemeinschaft verfügen darf.

Die Eigentümergemeinschaft kann die Verfügungsbefugnis des Verwalters jedoch gemäß § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG in der Weise beschränken, daß die Zustimmung zu einer Verfügung von der nach außen wirksamen Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht wird.

Der Beteiligte zu 1. hat die Pflichtverletzung auch schuldhaft begangen. Die Verhaltensweise des Beteiligten zu 2. ist sowohl als Verstoß gegen die Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten als auch grob fahrlässig einzustufen, sodaß ein Verschulden jedenfalls zu bejahen ist. Die Einräumung einer unbeschränkten, unkontrollierten und ungesicherten Verfügungsbefugnis über ein beträchtliches Vermögen an eine Person, deren Vertrauenswürdigkeit der Beteiligte noch gar nicht feststellen konnte, ist grob leichtsinnig. Der Beteiligte zu 2. hielt bis dahin nur eine Auskunft eines Wirtschaftsdienstes in Händen, hatte aber keine Erfahrungen über die charakterliche und wirtschaftliche Zuverlässigkeit des Betreffenden. Dem steht nicht entgegen, daß der Beteiligte zu 2. nicht den juristischen Unterschied von Verfügungsbeschränkung im Innen- und Außenverhältnis kannte. Denn für jeden geschäftlich nicht ganz Unerfahrenen ist erkennbar, daß die Einräumung einer unbeschränkten Kontovollmacht ein hohes Risiko für den Vermögensinhaber darstellt. Die Führung eines Spar- oder Girokontos ist heute ein so alltäglicher Vorgang, daß die tatsächliche Bewertung einer unbeschränkten Kontovollmacht dem durchschnittlichen Teilnehmer am Rechtsverkehr unmittelbar einsichtig ist. Dies gilt um so mehr, als der Beteiligte zu 2. als Diplomkaufmann und Unternehmensberater tätig und deshalb als eher geschäftlich erfahren einzuschätzen ist.

Auch in der Art der Überprüfung der Jahresabrechnung 1993 ist eine schuldhafte Pflichtverletzung zu sehen. Zu der Prüfung gemäß § 29 Abs. 3 WEG gehört neben der Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Abrechnung zumindest auch eine stichprobenhafte Prüfung der sachlichen Richtigkeit, die nur durch Prüfung der Belege erfolgen kann. Eine Prüfung ohne Einsicht in die Belege ist nicht aussagekräftig. Insoweit gilt der Haftungsmaßstab für den Verwaltungsbeirat. Selbst bei der Anlegung eines im Hinblick auf die Ehrenamtlichkeit geminderten Sorgfaltsmaßstabes genügt die Prüfung der Schlüssigkeit der Abrechnung ohne Überprüfung der – wenigen – Kontenbelege nicht den Mindestanforderungen und ist schon deshalb als grob fahrlässig anzusehen.

Ohne Rechtsfehler hat das Beschwerdegericht auch einen Schaden in Höhe von 100.000 DM angenommen, da das Sparbuch

der Gemeinschaft in dieser Höhe veruntreut worden ist. Auch ist Kausalität zwischen den festgestellten Pflichtverletzungen und dem eingetretenen Schaden gegeben. Das Zusammenwirken mehrerer Schadensverursacher, wie hier die Bank und der Beteiligte zu 2., schließt den Ursachenzusammenhang nicht aus. Der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand muß noch nicht einmal die wesentliche oder überwiegende Ursache des Schadenseintritts darstellen. Dies zeigt auch schon die Regelung der Gesamtschuldnerschaft gemäß § 421 BGB, für die ansonsten nur Raum im Rahmenvertraglicher Primärhaftung bliebe.

Es ist auch ein Ursachenzusammenhang zwischen der pflichtwidrig ausgeführten Prüfung der Jahresabrechnung 1993 und dem Schaden am Sparbuch anzunehmen. Denn im Zeitpunkt der Prüfung waren die Veruntreuungen aus dem Jahre 1993 schon geschehen und hätten bei Aufdeckung Anfang 1994 zur Sperrung sämtlicher Konten und damit zur Verhinderung der Unterschlagung des auf dem Sparbuch befindlichen Geldes geführt.

Schließlich läßt der Entlastungsbeschluß der Eigentümerversammlung vom 17.02.1994 die Haftung des Beteiligten zu 2. nicht entfallen.

#### **Auswirkungen für Ihre Praxis**

Die vorliegende Entscheidung zeigt deutlich die Haftungsrisiken, die ein Wohnungseigentümer auf sich nimmt, der sich in den Verwaltungsbeirat wählen läßt. Es entsteht oft der Eindruck, daß diesen Tätigkeiten von den Wohnungseigentümern nicht genügend Bedeutung beigemessen wird. Das Beiratsmitglied kann sich auch nicht darauf berufen, daß es für diese Tätigkeit keine Entschädigung erhält. Die Übernahme dieser Pflichten genügt als Grundlage für eine Haftung bei nicht sorgfältiger Ausübung. Zu den Tätigkeiten des Verwaltungsbeirats gehören neben der hier genannten Prüfung der Konten insbesondere auch die Prüfung von Kostenvorschlägen und der entsprechenden Auftragsvergabe. Verfügt der Wohnungseigentümer, der in den Verwaltungsbeirat gewählt wird nicht über genügend Fachwissen, kann er sein Tätigwerden davon abhängig machen, daß seine Haftung begrenzt wird bzw. eine Versicherung abgeschlossen wird.

### **WEG § 29**

#### **Wohnungseigentum, Verwaltungsbeirat**

Die Wohnungseigentümer können nur dann einen Außenstehenden zum Mitglied des Verwaltungsbeirates wählen, wenn dies die Teilungserklärung oder eine sonstige Vereinbarung der Wohnungseigentümer ausdrücklich gestattet.

**KG Berlin, Beschluß vom 21. Dezember 1988,  
24W1435/88 WM 1989/207**

### **EG § 29, BGB § 666**

- Der **Verwaltungsbeirat** muß nicht notwendig aus dem Kreis der Wohnungseigentümer gewählt werden.
- Über die Rechts und Pflichten des Verwaltungsbeirats ist auch dann im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden, wenn Mitglieder des Beirates nicht auch Wohnungseigentümer sind.

- Der **Verwaltungsbeirat** ist nicht verpflichtet, die laufende Verwaltungstätigkeit des Verwalters zu überwachen, wenn er hierzu nicht besonders beauftragt ist.
- Verwaltungsorgane der Wohnungseigentümergeinschaft sind außerhalb der Eigentümerversammlung grundsätzlich nicht zur Auskunft verpflichtet. Ein Individualanspruch auf Auskunfterteilung besteht aber, soweit eine Pflicht zur Rechnungslegung besteht oder nach Treu und Glauben ein Informationsbedürfnis vorliegt.

**BayObLG, Beschluß vom 3. Mai 1972, 2Z7/72 MDR  
1972/691 = ZMR 1972/315 = BayObLGZ 1972/161**

## **Nichtwohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat**

WEG § 29

**Eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist, darf auch nicht als Beirat mit Mehrheitsbeschluss gewählt bzw. bestellt werden. Durch die nachträgliche Erlangung der Position eines Mitwohnungseigentümers tritt keine Heilung ein. Eine abweichende rechtliche Beurteilung ergibt sich auch nicht daraus, dass der Nichteigentümer von 1983 bis 2000 stets als Beirat gewählt und bestellt worden war.**

**AG Hannover, Beschluss vom 28.07.2000, /Az.:  
71 11178/99**

### **Sachverhalt**

Die Beteiligten bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Versammlung vom 02.05.2000 wurden die Verwaltungsbeiräte neu gewählt. Unter anderem wurde Herr K. für zwei Jahre zum Beirat gewählt. Zu diesem Zeitpunkt war K. noch nicht Miteigentümer der Eigentümmergeinschaft. Dies wurde er erst durch Eintragung im Grundbuch am 22.06.2000. Die Teilungserklärung enthält keine vom WEG abweichenden Regelungen. Die Antragsteller beantragen, den Beschluss über die Wahl des K. zum Verwaltungsbeirat für ungültig zu erklären und waren hiermit erfolgreich.

### **Begründung:**

Der Beschluss war für ungültig zu erklären, weil die Beiratsstellung des K. gegen die zwingende Vorschrift des § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG verstößt. Nach § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Aus dieser unmissverständlichen Regelung folgt, dass der Verwaltungsbeirat aus Personen besteht, die Wohnungseigentümer sein

müssen; Personen die Nichtwohnungseigentümer sind, können mithin nicht zu Mitgliedern des Beirats berufen werden. Soweit sich die Antragsgegner darauf berufen, bei der Bestellung durch Beschluss handele es sich lediglich um eine interne Willensbildung, die erst durch Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages (mit dem Beirat) Wirksamkeit entfalte, widerspricht dies der Rechtslage. Gemäß § 29 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Mithin kommt es allein auf die Beschlussfassung an, wie im Übrigen auch sonst im WEG-Recht die Beschlüsse der Eigentümer das entscheidende Gestaltungsmittel sind. Daraus erklärt sich § 23 Abs. 4 WEG, wonach Beschlüsse nur ungültig sind, wenn sie gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt werden. Für eine Wirksamkeit des Beschlusses spricht schließlich auch nicht, dass K. unstreitig bereits seit 1983 Mitglied des Verwaltungsbeirats ist. Dies war dem Antragsteller bis kurz vor der Eigentümerversammlung vom 02. \* 05.2000 unbekannt, so dass er angesichts der spät erlangten Kenntnis auch erst jetzt gegen die Bestellung des K. im Wege der Beschlussanfechtung vorgehen konnte. Dass K. mittlerweile Eigentümer geworden ist, ändert nichts daran, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ein Verstoß gegen § 29 WEG vorlag. Dieser konnte durch die nunmehrige Grundbucheintragung nicht geheilt werden, so dass den Antragsgegnern nur eine erneute Beschlussfassung zur Bestellung des Verwaltungsbeirats unter Einbeziehung des K. bleibt.

### Umsetzung in die Praxis

Der Beschluss des AG Hannover macht deutlich, dass es für die Beurteilung der Wirksamkeit eines Eigentümerbeschlusses allein auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt. Einen Tag zuvor hatte das BayObLG (Beschluss vom 27.07.2000, Az.: 2 ZBR 112/99) ähnlich entschieden und wie folgt formuliert (ZNIR 2000, 846 [848]):

Die weitere Entwicklung nach (!) der Versammlung kann für die Beurteilung des Eigentümerbeschlusses nicht herangezogen werden; entscheidend sind die Umstände im Zeitpunkt der Beschlussfassung!"

Ergänzend wird zur Zusammensetzung eines Verwaltungsbeirats verwiesen auf Staudinger/Bub § 29 WEG, Rdn. 13 ff. und Rdn. 79 ff. Die Wahl Außenstehender ist nur möglich, wenn eine Vereinbarung dies ausdrücklich gestattet. Wird ohne eine solche Gestattung ein Außenste-

hender zum Beirat gewählt, so sollte der entsprechende Mehrheitsbeschluss anfechtbar, jedoch nicht nichtig sein. Nach dem neuen BGH-Beschluss vom 20.09.2000 (WE 2001, 4 ff.) ist auch nur von Fehlerhaftigkeit auszugehen, es sei denn generell(!) sollen Nichteigentümer Beirat werden können. Bisher nicht entschieden ist die Frage, ob die Wahl eines Außenstehenden als Verwaltungsbeirats bereits für den künftigen Fall seines Eigentumserwerbs quasi bedingt möglich ist.

RA. Tuschke-Hannover

## Abwahl ist jederzeit möglich

**Ein Verwaltungsratsmitglied, das unentgeltlich tätig wird, kann jederzeit ohne Angabe von Gründen entsprechend § 671 Abs. 1 BGB nach freiem Ermessen abberufen werden.**

**OLG Hamm, Beschluß v. 18.1.1999, Az.: 15 W 77/98**

### Fakten:

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Verwaltungsbeirat abgewählt werden kann, ist gesetzlich nicht geregelt. Entsprechende Bestimmungen können jedoch durchaus in der Teilungserklärung enthalten sein. Soweit dort also nicht das Recht zur vorzeitigen Abberufung des Verwaltungsbeirats auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt ist, kann ein Verwaltungsbeirat, dessen Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft nicht als entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag ausgestaltet ist, jederzeit – ohne Angabe von Gründen – nach freiem Ermessen durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Achtung: Etwas anderes kann aber dann gelten, wenn die Verwaltungsbeiratsmitglieder nicht unentgeltlich, sondern gegen ein entsprechendes Honorar tätig werden.

### Fazit:

Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes enthalten bis auf § 29 WEG keine Regelungen über den Verwaltungsbeirat. In Ermangelung gesetzlicher Vorgaben kann das Verhältnis Wohnungseigentümergeinschaft – Verwaltungsbeirat edoch unproblematisch durch die Teilungserklärung konkretisiert werden, was sich insbesondere bei größeren Wohnanlagen empfiehlt. Was die Vertragsgestaltung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats angeht, ist sensibel zwischen den Interessen der Wohnungseigentümer – möglichst keine Honorarverpflichtung gegenüber dem Verwaltungsbeiratsmitglied – und dem Nutzen dieses zusätzlichen "Verwaltungsinstrumentariums" abzuwägen