

Bestellung, Aufgaben und Haftung des Verwaltungsbeirats

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

Mit seinem Urteil vom 05.02.2010 (Aktenzeichen V ZR 126/09) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass eine von § 29 (1) 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abweichende zahlenmäßige Besetzung der Mitglieder eines Verwaltungsbeirats nur dann wirksam sein kann, wenn eine Vereinbarung der Eigentümer diese Möglichkeit vorsieht oder jedenfalls eine Öffnungsklausel vorhanden ist, die eine abweichende zahlenmäßige Besetzung durch Mehrheitsbeschluss gestattet.

Nach einer Darstellung des Inhalts der neuen Entscheidung des BGH wird diese zum Anlass genommen, kurz über einige rechtliche Gesichtspunkte rund um den Verwaltungsbeirat im Wohnungseigentumsrecht zu informieren.

1. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

In der dem Urteil vom 05.02.2010 zugrunde liegenden Fallgestaltung hatten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft auf einer ihrer Versammlungen nur zwei Eigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt. Zwar bestand der Verwaltungsbeirat der Gemeinschaft bislang immer aus drei Mitgliedern. Diesmal hatte sich aber kein weiterer Eigentümer gefunden, der zu einer Kandidatur bereit gewesen wäre.

Eine Eigentümerin klagte gegen diesen Beschluss; vor dem Amts- und Landgericht zunächst ohne Erfolg. Erst der BGH stellte fest, dass die Entsendung von nur zwei Eigentümern in den Verwaltungsbeirat nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, rechtsfehlerhaft ist und von jedem Mitglied der Gemeinschaft angefochten werden kann.

Immerhin bestimmt § 29 (1) 2 WEG ausdrücklich, dass der Verwaltungsbeirat mit drei Eigentümern zu besetzen sei. Weicht ein Beschluss hiervon ab, ist dies nur zulässig, wenn die Eigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch Vereinbarung gestellt oder aber der Gemeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben. Da dies vorliegend nicht der Fall gewesen war, musste der angefochtene Beschluss für unwirksam erklärt werden.

Ausdrücklich erklärte der BGH dem Gedanken von Amts- und Landgericht eine Absage, wonach ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung hingenommen werden könne, weil die spätere – heilende – Bestimmung eines dritten Eigentümers als Beiratsmitglied möglich bliebe.

2. Der Verwaltungsbeirat

Diese Entscheidung des BGH bietet die Gelegenheit, sich etwas näher mit Einzelfragen der Bestellung (vgl. 2.1.), der Aufgaben (vgl. 2.2.), der Haftung (vgl. 2.3.) und der Beendigung der Amtszeit (vgl. 2.4.) des Verwaltungsbeirates zu beschäftigen.

2.1. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats

Nach § 29 (1) WEG können die Wohnungseigentümer die Bestellung eines Verwaltungsbeirats per Mehrheitsbeschluss beschließen. Schon anhand des gesetzlichen Wortlauts wird klar, dass die Errichtung des Verwaltungsbeirats ein Kann und kein Muss ist.

Folgerichtig wird § 29 WEG auch als abdingbar begriffen. Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung sowohl eine zahlenmäßig abweichende Besetzung wie auch den generellen Ausschluss eines Verwaltungsbeirats vorsehen (vgl. auch BGH, Beschluss vom 20.09.2000 – V ZB 58/99). Natürlich kann dann eine Vereinbarung der Eigentümer auch vorsehen, dass ein Verwaltungsbeirat bestellt werden muss (vgl. OLG Düsseldorf OLGZ 91, S. 37). In diesem Fall hat jeder Eigentümer einen einklagbaren Anspruch auf Bestellung eines Verwaltungsbeirats.

Die Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolgt durch Mehrheitsbeschluss, regelmäßig in einer Eigentümerversammlung. Nach § 23 (3) WEG ist eine Bestellung auch im so genannten „Umlaufverfahren“, also durch schriftlichen Beschluss möglich. Diesem müssen jedoch alle Eigentümer zustimmen (Allstimmigkeit).

Umstritten ist, ob die Bestellung des Verwaltungsbeirats in Form einer Blockwahl erfolgen kann. § 29 WEG enthält hierfür keine Vorgabe. Einerseits wird gegen die Blockwahl eingewandt, dass die Eigentümer gezwungen wären, auch ihnen möglicherweise nicht genehme Kandidaten mit zu wählen, denen sie bei einer Einzelwahl nicht ihre Stimme geben würden (vgl. LG Düsseldorf NJW-RR 2004, S. 1310). Nach anderer Auffassung ist dann nichts gegen eine Blockwahl einzuwenden, wenn eine Einzelabstimmung von keinem Eigentümer verlangt wurde (vgl. KG Berlin WuM 2004, S. 624).

Jeder kandidierende Wohnungseigentümer darf bei der Wahl zum Verwaltungsbeirat mitstimmen. Er ist nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Das WEG sieht für den Verwaltungsbeirat keinen Höchstzeitraum der Bestellung vor. Die Wohnungseigentümer können den Zeitraum vielmehr grundsätzlich frei bestimmen. Eventuelle Vorgaben in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung müssen natürlich beachtet werden. Sehen weder die Vereinbarung noch der Bestellungsbeschluss eine Befristung der Amtszeit des Verwaltungsbeirats vor, erfolgt die Bestellung auf unbestimmte Zeit (vgl. OLG Köln, ZMR 2000, S. 637 f.).

2.2. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats ergeben sich aus § 29 (2) und (3) WEG.

Gemäß § 29 (2) WEG hat der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Dies beinhaltet nicht die Befugnis, dem Verwalter Weisungen zu erteilen oder eine Aufsichtsfunktion auszuüben. Der Verwaltungsbeirat kann den Verwalter auch nicht veranlassen, Kosten für das Sondereigentum eines Eigentümers in die Jahresabrechnung mit einzubeziehen (vgl. OLG Frankfurt am Main WE 1986, S. 141).

Gemäß § 29 (3) WEG sollen der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden, bevor sie der Eigentümerversammlung zum Beschluss vorgelegt werden. Obwohl der Wortlaut der Norm auf eine Sollvorschrift schließen lässt, wird überwiegend angenommen, dass eine Pflicht des Verwaltungsbeirats besteht, mindestens stichprobenartigen die sachliche Richtigkeit der Jahresabrechnung auch durch Belegeinsicht zu prüfen (vgl. OLG Düsseldorf NZW 1998, S. 36).

Weiterhin kann der Verwaltungsbeirat im Einzelfall durch Beschluss ermächtigt werden, den Verwaltervertrag abzuschließen. Voraussetzung ist jedoch, dass der wesentliche Vertragsinhalt bereits durch entsprechenden Eigentümerbeschluss festgelegt wurde (vgl. OLG Hamburg ZMR 2003, S. 864).

Da die Bestimmung des § 29 WEG insgesamt dispositiv ist, können dem Verwaltungsbeirat durch Vereinbarung sowohl gesetzliche Aufgaben entzogen wie auch weitere Aufgaben auferlegt werden (vgl. OLG Hamm ZMR 1997, S. 433 f.). So können ihm insbesondere im Bereich der Finanzverfassung der Wohnungseigentümergeinschaft umfangreiche Zusatzaufgaben übertragen werden. Die Grenzen übertragbarer Aufgaben finden sich in den zwingenden Vorschriften des WEG, hier insbesondere dem Aufgabenkatalog des Verwalters und der Gemeinschaft. Die nach § 27 (1) – (3) WEG dem Verwalter obliegenden Rechte und Pflichten können ihm nach § 27 (4) WEG auch nicht durch Vereinbarung entzogen und auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden. Gleiches gilt für die Bestellung und Abberufung des Verwalters. Dies ist und bleibt Aufgabe der Gemeinschaft, § 26 (1) 1 WEG.

2.3. Die Haftung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Demnach haftet bei schuldhaften Pflichtverletzungen nicht der Beirat als solcher, sondern die einzelnen Beiratsmitglieder persönlich (vgl. OLG Zweibrücken, WE 1987, 163).

Der Haftungsmaßstab richtet sich bei unentgeltlicher Tätigkeit nach § 662 BGB (vgl. BayObLG WuM 1991, S. 443), bei Vergütung der Tätigkeit nach den §§ 611, 675 BGB. Dies bedeutet konkret: Ein unentgeltlich arbeitender Verwaltungsbeirat schuldet die Sorgfalt eines ordentlichen, interessierten und gewissenhaften ehrenamtlichen Prüfers. Ein entgeltlich arbeitender Verwaltungsbeirat hat den Wissensstand eines ordentlichen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft anzuwenden.

Zu Gunsten des Verwaltungsbeirats können in der Gemeinschaftsordnung oder einer anderweitigen Vereinbarung der Wohnungseigentümer Haftungsbefreiungen oder Haftungsminderungen vorgesehen werden. Soweit nicht auch die Haftung für Vorsatz betroffen ist, sind Haftungsausschlüsse grundsätzlich zulässig.

Gegenüber Dritten außerhalb der Gemeinschaft können Mitglieder des Verwaltungsbeirats z.B. dann haften, wenn sie nach außen als Vertreter der Gemeinschaft auftraten, ohne hierzu tatsächlich oder wirksam ermächtigt worden zu sein, § 179 BGB.

Unter den Voraussetzungen, dass der Verwaltungsbeirat als Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfe für die Gemeinschaft tätig wurde, haften die Eigentümer Dritten gegenüber für die Pflichtverstöße des Verwaltungsbeirats, §§ 278, 831 BGB. Da der Verwaltungsbeirat kein Organ im Sinne von § 31 BGB ist, scheidet eine weitergehende Haftung der Eigentümer aus. Nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung sollten die Eigentümer daher eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für die Beiratsmitglieder abschließen. Bei entsprechender Beschlussfassung, sind die Kosten hierfür von der Gemeinschaft zu tragen (vgl. KG Berlin ZMR 2004, S. 780).

2.4. Das Ende der Amtszeit des Verwaltungsbeirats

Das Amt des Verwaltungsbeirats ist höchstpersönlicher Natur und endet mit dem Tod des bestellten Mitglieds. Die Amtsstellung kann nicht auf die Erben übergehen. Auch der Verlust der Geschäftsfähigkeit führt zur Beendigung des Amtszeit.

Da nach dem gesetzlichen Leitbild des § 29 (1) 2 WEG der Verwaltungsbeirat ausschließlich aus Wohnungseigentümern besteht, endet die Amtszeit eines Beiratsmitgliedes automatisch mit seinem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft.

Ohne entgegenstehende Vereinbarung oder entgegenstehenden Bestellungsbeschluss kann der Verwaltungsbeirat zu jedem Zeitpunkt ganz oder teilweise durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer abberufen werden (vgl. OLG Zweibrücken DWE 1987, S. 137). Der Bestellungsbeschluss kann einer jederzeitigen Abberufung entgegen stehen, wenn in ihm die Bestellung befristet erfolgte oder aber die Abberufung ausdrücklich auf das Vorliegen eines wichtigen Grunds beschränkt wurde (OLG Hamm ZMR 1999, S. 280 f.).

Bei der Beschlussfassung über die Abberufung sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats stimmberechtigt. Etwas anderes kann allenfalls dann gelten, wenn die Abberufung auf das

Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt wurde. Der Beschluss über die Abberufung des Verwaltungsbeirats kann neben formalen auch auf inhaltliche Mängel überprüft werden, z.B. ob ein zur Abberufung berechtigender Grund tatsächlich vorliegt oder die Abberufung innerhalb einer angemessenen Frist nach Bekanntwerden der zur Abberufung berechtigenden Gründe erfolgte. Es ist allgemein anerkannt, dass binnen angemessener Frist nach Kenntnis des wichtigen Grundes über die Abberufung zu beschließen ist (vgl. z.B. OLG Hamm ZMR 2002, S. 540 ff.)

Das Amt des Verwaltungsbeirats endet schließlich dann, wenn das betreffende Mitglied sein Amt niederlegt. Die Amtsniederlegung kann ohne Angabe von Gründen zu jedem Zeitpunkt erklärt werden (KG Berlin ZMR 1997, S. 544 f.). Unter Umständen kann aber eine Amtsniederlegung zur Unzeit Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen das betreffende Beiratsmitglied begründen, § 671 (2) 2 BGB.

3. Fazit

Bei der Kürze des einschlägigen Gesetzestextes und der Vielzahl der zu beachtenden Gerichtsentscheidungen wird einmal mehr klar: Egal, ob als Mitglied des Beirats oder als Eigentümer in einer Gemeinschaft mit Beirat. Eine Beratung durch den BWE-Fachmann vor Ort kann helfen, Unklarheiten und Zweifel schnell zu beseitigen und für alle Beteiligten eine zufrieden stellende Lösung zu finden.