

Der Verwaltungsbeirat in der Praxis

In der Wohnungseigentümergeinschaft spielt der Verwaltungsbeirat sowohl für den – Verwalter wie auch für die Eigentümer eine bedeutende Rolle.

Das Zusammenwirken des Verwalters mit dem Beirat bringt den Vorteil, dass der Verwalter bestmöglich die Interessen der Eigentümer berücksichtigen kann. Handlungsbedarf, Ideen und Anregungen werden dem Verwalter über den Beirat zugetragen.

Eigentümer und Beirat sind oftmals täglich in der Wohnanlage und bemerken manches schneller, als der Verwalter dies mit regelmäßigen Objektkontrollen überhaupt kann.

Zielvorstellungen der Eigentümer können ebenfalls durch den Beirat formuliert werden.

So werden unnötige Entscheidungsvorbereitungen vermieden.

Zudem wird ein mit dem Beirat abgesprochenes Handeln des Verwalters selten den Vorwurf der Eigenmächtigkeit belegt.

Gesetzliche Grundlage für den Verwaltungsbeirat ist § 29 WEG.

Jedoch finden sich in vielen Gemeinschaftsordnungen zusätzliche verpflichtende Regelungen.

Dies führt zu Problematiken die oftmals nicht gelöst werden können, da kein Eigentümer dazu gezwungen werden kann dieses Ehrenamt zu übernehmen.

Gewählt kann nur ein Eigentümer werden, der auch im Grundbuch eingetragen ist.

Wird ein Nichteigentümer gewählt ist die Wahl nicht nichtig sondern nur anfechtbar.

Die Wahl sollte als einzelne Personenwahl und nicht als Blockwahl erfolgen.

Der Beirat mit den meisten Stimmen ist – mangels einer anderen Regelung - der Vorsitzende.

Die Amtszeit wird so weit nicht in der Gemeinschaftsordnung begrenzt individuell von den Eigentümern bestimmt.

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates regelt § 29,2 und § 24 WEG

Sie gliedern sich in 2 wichtige Aufgaben: Unterstützung und Kontrolle

Die Unterstützung des Verwalters ist eine der Hauptaufgaben, durch sie wird ein Optimum für und zum Wohl der Eigentümergemeinschaft erreicht.

Arbeiten Verwalter und Beirat gegeneinander kommt die Wohnanlage zu kurz und wichtige Entscheidungen können nicht Zeitnah getroffen werden.

Die Kontrolle umfasst die Prüfung des Wirtschaftplanes, der Abrechnung mit Stichprobenprüfung der Belege, Prüfung der Instandhaltungsrücklage, Prüfung der Geldanlage, Prüfung von Kostenvoranschlägen, er hat das Prüfungsergebnis schriftlich zu kommentieren.

Des weiteren hat er die Punkte für die Tagesordnung mit zu gestalten.

Eine sehr wichtige Aufgabe ist die Vermittlung zwischen Eigentümern und Verwaltung bei Meinungsverschiedenheiten.

Fällt der Verwalter aus ist der Verwaltungsbeirat berechtigt zu handeln.

Er kann dann zu einer Eigentümerversammlung einladen oder bei Gericht die Einsetzung eines Verwalters beantragen.

Der Verwaltungsbeirat hat keine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter.

