WEMoG erlaubt Unterstützung und Überwachung

Neue Macht den Beiräten?

Das WEMoG legt fest, dass Beiräte den Verwalter nicht nur unterstützen, sondern überwachen. Daraus erwächst für die Vertreter der Eigentümer ein Mehr an Arbeit und Verantwortung.

Zukünftig stehen in den meisten Eigentümergemeinschaften umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen an. Wenn das Heizungssystem gewechselt, neue Leitungen verlegt, Heizkörper ausgetauscht und das passende Heizsystem ausgewählt werden muss, ist dies für die Gemeinschaft mit hohen Ausgaben verbunden. Häufig werden Eigentümer dies in Form von Sonderzahlungen direkt in ihrem Geldbeutel spüren. Für die Beiräte entsteht eine Ausnahmesituation: Sie müssen sich in Unterlagen und unterschiedliche Angebote einarbeiten und zusammen mit dem Verwalter die Angemessenheit der Kosten prüfen. Das kann, je nach Größe der Anlage und Zahl der Einheiten, mit einem weitaus größeren Zeitaufwand verbunden sein als die gewohnten Routinearbeiten wie das jährliche Prüfen der Kontobewegungen und der Jahresabrechnung.

Beirat ist zur Überwachung des Verwalters verpflichtet

Das WEMoG verpflichtet den Beirat, den Verwalter bei seinen Arbeiten zu überwachen. Früher musste er ihn nur unterstützen. Gleichzeitig haftet der Beirat weiterhin, falls er Dinge nicht erkennt oder falsch entscheidet. Die Frage, wie sehr der Beiratsvorsitzende beziehungsweise Beiräte haften, hängt davon ab, ob sie ihrer Tätigkeit unentgeltlich nachkommen oder von der Gemeinschaft eine Vergütung erhalten. Sind sie ehrenamtlich tätig und erhalten lediglich ab und an eine Aufwandsentschädigung, etwa für nötige Fahrten zur Verwalterfirma, dann haften sie lediglich bei Vergehen mit Vorsatz sowie bei grober Fahrlässigkeit. Erhalten sie hingegen ein festes Entgelt für ihre Beiratsarbeit, dann haften sie in vollem Umfang auch für weiterreichende Aspekte. Wenngleich angemerkt werden muss, dass die wenigsten Beiräte für ihre Tätigkeit entlohnt werden. Gibt ein Beirat zum Beispiel versehentlich ein Angebot für eine teure Instandsetzungsmaßnahme frei und hätte es günstigere Varianten gegeben, muss er unter Umständen für diese Entscheidung haften.

So weit reicht die Haftung der Beiräte

Es ist auch möglich, dass ein Beirat, der über die entsprechende Expertise verfügt, von der WEG per Beschluss mit Sonderaufgaben betraut wird. So kann beispielsweise einem Bauingenieur, der als Beirat tätig ist, die Überwachung einer Dachsanierung übertragen werden. In diesem Fall würde er dafür haften, falls es unter seiner Kontrolle zu Mängeln in der Ausführung kommt. Dabei ist es egal, ob er für seine Beiratstätigkeit vergütet wird oder nicht.

Der Verwaltungsbeirat kann sich gemäß der neuen Rechtslage aus beliebig vielen Mitgliedern zusammensetzen. Es müssen nicht mehr drei sein: Es können mehr oder weniger Personen sein. Sofern keine anderweitige Regelung getroffen wird, erfolgt die Bestellung auf unbestimmte Zeit. Es ist jedoch möglich, in der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung oder im Bestellungsbeschluss die Amtszeit zu befristen, etwa auf drei Jahre. Wurde keine Mindestbestellzeit beschlossen, kann die WEG die Mitglieder des Verwaltungsbeirates jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen. Eine Begründung ist nicht nötig.

Verwalter sollten Beiräte über Aufgaben und Haftungsfragen aufklären

Verwalter sollten Beiräte, die mit dem neuen WEMoG noch wenig vertraut beziehungsweise neu im Amt sind, über ihren Machtzuwachs und ihre neuen Aufgaben informieren, ebenso wie daraus erwachsende Haftungsfragen. Ein offener und transparenter Umgang fördert das Vertrauen zwischen Verwalter und Beiräten und ist dem Miteinander förderlich.

Der Beiratsvorsitzende vertritt zudem die WEG gegenüber dem Verwalter. Hat sich dieser zum Beispiel nicht gesetzeskonform verhalten, kann er veranlassen, dass gegen den Verwalter rechtlich vorgegangen wird. Hierfür kann er eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen, in der die Gemeinschaft über ein juristisches Vorgehen gegen den Liegenschaftsbetreuer entscheiden kann und dafür möglicherweise einen Anwalt beauftragen.

Beiratsvorsitzender kann gegen Verwalter „den Streit verkünden“

Auch kann der Beiratsvorsitzende beziehungsweise der Beirat (wenn dieser nur aus einer Person besteht) bei einer drohenden juristischen Auseinandersetzung gegenüber dem Verwalter vorsorglich den Streit verkünden, wie dies im Juristendeutsch heißt. Das bedeutet, dass er den Verwalter im Auftrag der WEG für entstandene Schäden späterhin in Regress nimmt, falls ein Gericht feststellen sollte, dass der Verwalter rechtswidrig gehandelt hat. Beispiel: Kommt ein Gericht zu dem Schluss, dass der Verwalter eine fehlerhafte Jahresabrechnung zum Schaden der WEG erstellt hat und verliert die klagende WEG gegen ihren Verwalter, dann kann sie im zweiten Schritt den Verwalter für den entstandenen Schaden in Regress nehmen.

Versicherung abschließen

Aufgrund der gewachsenen Verantwortung kann überlegt werden, für die Beiräte eine sogenannte Verwaltungsbeirat-Versicherung abzuschließen. Die Höhe der Assekuranz ist abhängig von der Deckungssumme. Bei einer Deckung in Höhe von 100.000 Euro liegen die Kosten bei etwa 120 Euro im Jahr. Hierüber muss die WEG in einem Beschluss entscheiden.

Verwalter sind gut beraten, wenn sie ihre Beiräte noch mehr als früher in ihre Arbeit einbeziehen und ihre Tätigkeiten noch besser dokumentieren. Es gibt viele Softwareanwendungen, die den Liegenschaftsbetreuer dabei unterstützen, Termine, Absprachen, Schriftverkehr etc. objektbezogen zu archivieren.

Bei der Wahl des Beirats kann der Verwalter unter Umständen lenkend tätig werden und auf Besonderheiten sowie die gewachsenen Pflichten des Beirats hinweisen. So ist es oft hilfreich, wenn ein Beirat einen kaufmännischen Hintergrund hat, weil dieser Angebote, Rechnungen und Jahresabrechnungen wohlmöglich besser versteht als ein Laie.

Autor
Kai-Peter Breiholdt,
Breiholdt Rechtsanwälte