wohn wert IQ

Der Verwaltungsbeirat

Aufgaben, Rechte und eine gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Das Wichtigste auf einen Blick

Freiwillig

Die Gemeinschaft entscheidet selbst, ob sie einen Beirat wählt – er ist nicht vorgeschrieben.

§ 29 Abs. 1 WEG

Flexibel

Seit der WEG-Reform 2020 bestimmt die Gemeinschaft, wie viele Mitglieder der Beirat hat.

§ 29 Abs. 1 WEG

Ehrenamt

Unentgeltlich tätige Beiratsmitglieder haften nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

§ 29 Abs. 3 WEG

Wer kann in den Beirat – und wie wird gewählt?

- Mitglied können Wohnungseigentümer der Gemeinschaft werden.
- Gewählt wird in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Die Gemeinschaft legt fest, wie viele Mitglieder der Beirat hat – auch ein einzelnes Mitglied ist möglich.
- Eine feste Amtszeit sieht das Gesetz nicht vor; sie kann im Beschluss bestimmt werden. Abberufen werden kann jederzeit per Beschluss.

GUT ZU WISSEN

Hat der Beirat mehrere Mitglieder, werden ein Vorsitz und eine Stellvertretung bestimmt.

Der Vorsitz lädt bei Bedarf zu Beiratssitzungen ein und vertritt die Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung.

Die vier Kernaufgaben des Beirats

1 Unterstützen

Der Beirat hilft der Verwaltung, kennt das Haus und bringt die Sicht der Eigentümer ein (§ 29 Abs. 2 WEG).

2 Überwachen

Er behält im Blick, ob die Verwaltung ihre Aufgaben ordentlich erledigt (§ 29 Abs. 2 WEG).

3 Prüfen

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung soll er vor der Abstimmung prüfen und eine Stellungnahme abgeben.

4 Vertreten

Der Vorsitz vertritt die Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung, z. B. beim Verwaltervertrag (§ 9b Abs. 2 WEG).

Was der Beirat darf – und was nicht

DAS DARF DER BEIRAT

- Belege, Konten und Verträge einsehen
- Zur Versammlung einladen, wenn die Verwaltung fehlt oder sich weigert (§ 24 Abs. 3 WEG)
- Das Versammlungsprotokoll mit unterschreiben (§ 24 Abs. 6 WEG)
- Den Verwaltervertrag unterzeichnen, wenn die Versammlung ihn dazu ermächtigt

HIER LIEGEN DIE GRENZEN

- Keine Weisungen an die Verwaltung – entscheiden tut die Versammlung
- Keine Aufträge oder Ausgaben ohne Beschluss der Gemeinschaft
- Keine Beschlüsse anstelle der Eigentümer
- Personenbezogene Daten anderer Eigentümer bleiben vertraulich

PRAXIS

Die Belegprüfung in fünf Schritten

1

Termin vereinbaren

Rechtzeitig vor der Versammlung mit der Verwaltung abstimmen.

2

Konten abgleichen

Kontostände und Rücklage mit den Auszügen vergleichen.

3

Belege prüfen

Stichproben: Rechnung, Beschluss und Zahlung passen zusammen.

4

Verteilung prüfen

Stimmen die Verteilerschlüssel und Einzelabrechnungen?

5

Stellungnahme

Ergebnis kurz schriftlich festhalten und der Versammlung vorlegen.

Tipp: Bei einer digitalen Verwaltung lassen sich Belege bequem online einsehen – ganz ohne Aktenordner.

Haftung und Absicherung

Nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

Darauf ist die Haftung unentgeltlich tätiger Beiratsmitglieder beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEG).

Aufwandsersatz

Auslagen wie Porto oder Fahrtkosten können erstattet werden, ohne dass das Ehrenamt endet.

Vergütung

Wird eine Vergütung gezahlt, kann die Haftungsbeschränkung entfallen – das sollte bewusst entschieden werden.

Versicherung

Die Gemeinschaft kann beschließen, für den Beirat eine Vermögensschaden-Haftpflicht abzuschließen.

Entlastung

Die Versammlung kann dem Beirat per Beschluss Entlastung für seine Tätigkeit erteilen.

Beschlussvorschläge als Muster

TOP 1 · BESTELLUNG DES BEIRATS

„[Name], [Name] und [Name] werden mit sofortiger Wirkung für die Dauer von [Zeitraum] zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats bestellt. [Name] übernimmt den Vorsitz, [Name] die Stellvertretung."

TOP 2 · ABSICHERUNG DES BEIRATS

„Die Verwaltung wird beauftragt, für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung zu Kosten von bis zu [Betrag] € jährlich abzuschließen."

Angaben in eckigen Klammern bitte ergänzen. Die Formulierungen sind ein Vorschlag und an die Gemeinschaft anzupassen.

Zusammenarbeit mit WohnWert IQ

Auf Augenhöhe mit Ihrem Beirat.

Ein guter Beirat macht die Verwaltung besser. Deshalb binden wir ihn von Anfang an ein.

- **Feste Ansprechpartnerin**
  kurze Wege und persönliche Abstimmung
- **Digitale Belegeinsicht**
  Belege und Abrechnungen online prüfen
- **Vorgespräch vor jeder Versammlung**
  Tagesordnung und Beschlüsse gemeinsam vorbereiten
- **Transparente Abrechnung**
  nachvollziehbar aufbereitet für Ihre Prüfung
- **Regelmäßiger Austausch**
  Sie wissen, was im Haus passiert · Mitglied im VDIV

wohn wert IQ

Fragen zum Beirat? Sprechen Sie uns an

WohnWert IQ GmbH

Mathildenstr. 15A · 45130 Essen

hallo@wohnwertiq.de · 0152 591 583 28

wohnwertiq.de

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.