

Aufgaben des Verwaltungsbeirat

Aufgaben des Verwaltungsbeirat Diese Zusammenstellung stellt einen Überblick über die herrschende Rechtsmeinung dar. Eine Rechtsberatung stellt dies ausdrücklich nicht da! Bei speziellen Problemen oder Fragen ist die einschlägige Literatur, das WEG-Gesetz oder anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

1. Die Notwendigkeit der Verwaltungsbeiratsbestellung. Wenn die Teilungserklärung einen Verwaltungsbeirat vorsieht ist dieser auf jeden Fall zu bestellen! In allen anderen Fällen kann die Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat wählen, ist jedoch nicht dazu verpflichtet.

2. Die Wahl des Verwaltungsbeirates Mit Mehrheitsbeschluss mit einer absoluten Mehrheit! Der jeweils Kandidierende ist nicht vom Beschluss ausgeschlossen, es können jedoch Bedingungen gestellt werden (z.B. bei Mehrhausanlagen). Die Mitglieder sind einzeln zu wählen.

3. Die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat. a. Mitgliederzahl Min. 3 Personen. b. Mitgliederstruktur Es sollten nur Eigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

Auch Teileigentümer können Mitglieder des Beirates werden.

Wird ein ehemaliges Verwaltungsbeiratsmitglied zur Verwalter gewählt endet die Mitglied-

schaft im Verwaltungsbeirat automatisch. Dritte Personen können in den Verwaltungsbeirat nur unter besonderen Bedingungen gewählt werden. Wenn die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht, die Gemeinschaft einen Beschluss zur Änderung oder Überlagerung der Gemeinschaftsordnung mehrheitlich beschließt und dieser nicht angefochten wird oder ein nicht angefochtener Mehrheitsbeschluss über die Wahl des Mitglieds Bestandskraft erhält. (Hiervon ist jedoch abzuraten!) c.

Dauer der Amtszeit Amtszeit ist vorab unbegrenzt, sollte jedoch zeitlich begrenzt werden. (Nicht an den Zeitraum des Verwaltervertrages angleichen, Zeit ca. 2-3 Jahre!) Eine Niederlegung ist jederzeit möglich, jedoch nicht zur Unzeit.

Ausscheiden aus dem Verwaltungsbeirat erfolgt bei einem Verkauf mit der Umschreibung im Grundbuch. Die Abwahl erfolgt durch einfache Stimmenmehrheit, auch durch Neuwahl des neuen Verwalterbeirats möglich! Für den Fall eines Schrumpfbeirats; durch Änderung der Mitgliederzahl im laufenden Wirtschaftsjahr, sollte vorab durch einen Eigentümerbeschluss bestimmt sein, dass beim Ausscheiden eines Mitgliedes über einen schriftlichen Zirkularbeschluss mit Mehrheitsbeschluss ein Ersatzmitglied gewählt wird, der jedoch in der nächsten Eigentümerversammlung neu gewählt werden muss!

Berufliche Qualifikationen sind wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich! Natürliche Personen sind jedoch Voraussetzung. d. Vergütung Die Tätigkeit ist ehrenamtlich, ein Aufwendungsersatz steht den Mitgliedern zu, für Telefon, Porto, Kopien, Fahrtkosten, pauschal oder per Nachweis. Auch eine Vergütung ist möglich, dafür ist aber eine vorgehende Beschlussfassung nötig.

4. Beiratsversammlung a. Einberufung Die Versammlung des Verwaltungsbeirat wird vom Vorsitzenden einberufen, sollte dieser sich weigern, kann jedes Mitglied die Versammlung des Verwaltungsbeirat einberufen. Verwaltung oder Eigentümer haben kein Recht eine Einberufung zu fordern!

Form und Frist, 1 Woche mit Bekanntgabe der Tagesordnungspunkte. b. Vorsitz Die Leitung hat der Vorsitzende, wenn dieser nicht anwesend ist, dessen Stellvertreter! c. Teilnahme dritter Personen

Dritte haben keinen Anspruch auf Teilnahme, die Verwaltung oder einzelne Eigentümer können auf Wunsch des Verwaltungsbeirat aber teilnehmen. d. Beschlussfähigkeit Eine Beschlussfähigkeit ist bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte aller Mitglieder gegeben. Eine geheime Abstimmung ist auf Antrag möglich. e. Niederschrift Ein Protokoll ist nicht zwingend nötig, jedoch sinnvoll, mit entsprechenden Unterschriften.

5. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates a. Die Unterstützung des Verwalters Vorbereitung der Eigentümerversammlung, Ausarbeitung der TOP's, Ausführung von Beschlüssen, Durchsetzung der Hausordnung, Hilfe bei der Durchführung von Instandhaltungs- und setzungsarbeiten, Angebotseinholung und Auswahl von Handwerkern, Verwaltung

gemeinschaftlicher Vermögenswerte, Information der Eigentümer. b. Prüfungsaufgaben des Beirates Prüfung von Abrechnung, Wirtschaftsplan, Rechnungen und Kostenvoranschläge. Weisungsrechte gegenüber dem Verwalter bestehen im Normalfall nicht. Rechnerische und sachliche Prüfung, Prüfung ob die zu verteilenden Einnahmen und Ausgaben nach dem

zugreifenden Verteilungsschlüssel umgelegt wurden und ob in den Einzelwirtschaftsplänen und Abrechnungen die jeweiligen Vorauszahlungen entsprechend berücksichtigt wurden. Es kann auch stichprobenartig geprüft werden! Eine

Auskunft über die laufende Verwaltungstätigkeit und Einsicht in die Unterlagen ist jederzeit möglich. Eine Prüfung der Unterlagen durch eine dritte Person (z.B. Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer), auch durch Übertragung über einen

Mehrheitsbeschluss, erscheint zweifelhaft insbesondere wenn ein Beirat eingesetzt ist oder andere Mitglieder der Gemeinschaft in der Lage sind, diese Aufgabe wahrzunehmen. Für die Erstellung eines Protokolls bezüglich der Prüfung gibt es keine gesetzliche Grundlage, Schaden kann dies jedoch nicht. Die Stellungnahme des Verwaltungsbeirats zu der

Prüfung kann sowohl schriftlich als auch in der Versammlung mündlich abgegeben werden. c. Die Prüfung der Kostenvoranschläge Prüfung der Kostenvoranschläge ob die Angaben für geplante Maßnahmen der Höhe und der Sache nach

gerechtfertigt sind, ob die Bedingungen der Gemeinschaft beachtet wurden, die Angebote vollständig und rechnerisch richtig sind. Für kleinere Reparaturen ist dies ausreichend! Für Instandhaltungsmaßnahmen oder sonstige Veränderungen am

Gebäude sollte ein Architekt/Bauingenieur oder eine andere geeignete Person beauftragt werden. d. Gesetzliche Ausgangslage Dem Verwaltungsbeirat können Vollmachten erteilt werden, die über die gesetzlichen Regelungen hinaus

gehen. So erweiterte Berechtigungen hat der Verwaltungsbeirat einzuhalten, bzw. ist verpflichtet diese auszuführen. Ein Schadensersatzanspruch für

die Gemeinschaft bei Missachtung ist möglich. e. Grundsätzliche Möglichkeiten und die Grenzen Grenzen der Berechtigung sind alle Angelegenheiten die außerhalb des Gemeinschafts-

schadensersatzanspruch für die Gemeinschaft bei Missachtung ist möglich. e. Grundsätzliche Möglichkeiten und die Grenzen Grenzen der Berechtigung sind alle Angelegenheiten die außerhalb des Gemeinschafts-

eigentums liegen. Ebenso bei Entscheidungen die ausschließlich der Gemeinschaft vorbehalten sind. - Keine Genehmigung der Abrechnung und Entlastung der Verwaltung

- Keine Bestellung oder Abberufung des Verwalters,
- Keine Änderung von Beschlüssen der Gemeinschaft.
- Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs.3 WEG.
- Aufgaben die ausschließlich dem Verwalter nach § 27 Abs. 1+2 WEG übertragen sind. Des weiteren ergeben sich Einschränkungen aus dem § 27 Abs.3 WEG für den Verwaltungsbeirat.f. Beispiele für die Aufgabenzuweisung Nach Vorgaben der Eigentümerversammlung ohne selbstständiges Abweichen von diesen.- Vertrag mit dem Verwalter auszuhandeln und abzuschließen.
- Verwalter zu überwachen.
- Verwaltungsvertrag nach vorangegangenen Beschluss der Eigentümerversammlung zu kündigen.
- Prozessführung durch die Verwaltung von der Zustimmung des Verwaltungsbeirates abhängig zu machen.
- Verträge für die Gemeinschaft abzuschließen.
- Abnahme des Gemeinschaftseigentum.
- Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.g. Aufgabenzuweisung durch BeschlussfassungenBefugnisse des Verwaltungsbeirates sind nur durch allstimmigen Beschluss zu erweitern, da dies eine Änderung der Gemeinschaftsordnung darstellt.

Ein Mehrheitsbeschluss wird mangels Anfechtung trotzdem innerhalb von 1 Monat wirksam.

Befugnisse müssen vom Verwaltungsbeirat nicht angenommen werden. Weigert sich ein Mitglied oder der gesamte Beirat, stellt dies kein Grund dar eine Amtsniederlegung zu fordern.

Für diesen Fall kann das Mietglied oder der gesamte Beirat von der Gemeinschaft abgewählt werden.

6. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeiratesa. Bestehen der AuskunftspflichtEine Auskunftspflicht besteht nur gegenüber der Gesamtgemeinschaft. Einzelauskünfte liegen im Ermessen des Verwaltungsbeirates. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch durch Treu und Glauben ein Individualanspruch entstehen. Zur Zurückbehaltung von Wissen z.b. wegen Datenschutz oder sonstigen ist der Verwaltungsbeirat nicht berechtigt. Auch eine eidesstattliche Versicherung hinsichtlich der Richtigkeit der Auskunft kann vorgelegt werden.b. Die

InformationsverpflichtungInformationen für den Auftraggeber haben ausführlich, vollständig und unverzüglich zu erfolgen, damit der Auftraggeber sich über den Stand informieren und von seinen Rechten hinreichend Gebrauch machen kann.

Wenn der Verwaltungsbeirat von den Weisungen abweichen will oder muss, ist die Gemeinschaft hiervon zuvor zu unterrichten.c. Die AuskunftserteilungBei Entstehen eines Auskunftsbegehren, kommt es nicht auf eine objektive Notwendigkeit an.

Eine Beantwortung einzelner Fragen oder ein Gesamtbericht kann gefordert werden.7. Datenschutzrechtliche Aspektea. Allgemeine Aspekte

Die Bestimmungen des BDSG sind zu beachten.

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des BDSG kann den Tatbestand einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit erfüllen.b. Gegenüber Mitgliedern der GemeinschaftHier gelten die Vorschriften des BDSG nicht. Folgende Informationen dürfen verwendet

bzw. bei Auskunftersuchen erteilt werden:- Liste der Eigentümer mit Adresse und Telefonnummer.

- Einsicht in alle Abrechnungsunterlagen, auch in Einzelabrechnungen.

- Welche Eigentümer Ihrer Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen sind.c. Gegenüber dritter PersonenHier gilt das BDSG im vollen Umfang.

Ausnahme, wenn Dritten durch den Verwaltungsbeirat Aufträge erteilt werden, können die Namen der Wohnungseigentümer, auf Verlangen von Dritten, mitgeteilt werden.

8. Die Haftung des VerwaltungsbeiratesEs können Haftungen gegenüber den anderen Miteigentümer der Gemeinschaft entstehen. Soweit die Mitglieder des Beirats unentgeltlich tätig sind ist die Anspruchsnorm das Auftragsrecht nach § 662 BGB. Bezahlte Tätigkeiten werden zu einem Dienst - oder Werkvertragsverhältnis und die Haftung ergibt sich aus §§ 661, 675 BGB.Eine Haftung der Beiratsmitglieder erfordert zunächst bei der Wohnungseigentümer-gemeinschaft den Eintritt eines Schadens. Des weiteren müssen Handlungen oder Unterlassungen für den Schaden ursächlich sein, ansonsten scheiden Ansprüche bereits aus diesem Grunde aus.

Haftungen kommen nur bei Vorliegen eines Verschuldens in Betracht, bei vorsätzlicher, grob oder leicht fahrlässige Verhaltensweise wird der Maßstab gesetzt je nach dem ob die Tätigkeit bezahlt oder unentgeltlich ausgeführt wird.Die Mitglieder des Verwaltungsbeirat müssen nicht in eigenen Angelegenheiten, sondern auch im Interesse der Miteigentümer tätig werden. Der Maßstab wird demzufolge die Sorgfalt sein, die in eigenen Angelegenheiten angesetzt wird.Haftungsbefreiung für den Verwaltungsbeirat ist grundsätzlich möglich, jedoch nicht für vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungen.Für die vertragliche oder gesetzliche Haftung der Beiratsmitglieder gegenüber dritten Personen gelten die allgemeinen Bestimmungen. Der Verwaltungsbeirat sollte daher mit Dritten nur dann Rechtsgeschäfte abzuschließen oder solche Abschlüsse anbahnen, wenn eine entsprechende Beauftragung durch die Gemeinschaftsordnung oder durch einen Beschluss vorliegt.

9. Haftung der Gemeinschaft für den BeiratUnstreitig in Rechtssprechung und Literatur ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für Handlungen des Beirates und seiner Mitglieder in Ausübung dieser Amtstätigkeit einzustehen hat. Der Beirat ist Erfüllungsgehilfe der Gemeinschaft und die Haftung wird nach § 278 BGB beurteilt.Haftungen der Gemeinschaft könnten sich auch nach den Regelungen § 831 BGB "Verrichtungsgehilfen"

ergeben, da hierunter diejenigen Personen zu verstehen sind, die in einer gewissen Abhängigkeit eines anderen in dessen Einflussbereich eine Tätigkeit ausübt. Jedoch soweit der Beirat ausschließlich die ihm durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahrnimmt, kann diese nicht gelten. Möglich sind jedoch auch Haftungen der Gemeinschaft bei sogenannten Duldungsvollmachten, wenn die Mitglieder ohne Beschlüsse der Gemeinschaft handeln und die Gemeinschaft dies bewusst gestattet hat. Daneben können auch Haftungen aus Anscheinsvollmachten entstehen, wenn die Gemeinschaft sorglos jedwede Tätigkeit nicht beobachtet und keinerlei Interesse daran zeigt, ob die Beiratsmitglieder gegenüber Dritten wie Bevollmächtigte auftreten.

In beiden Fällen können auch Handlungen aus der Vergangenheit den Anschein dieser Vollmacht erwecken.

10. Entlastung des Verwaltungsbeirat Bei der Entlastung des Verwaltungsbeirat handelt sich eine einseitige, nicht empfangsbedürftige Willenerklärung. Die Entlastung ist nicht Bestandteil des zwischen in der Gemeinschaft und dem Bereit bestehenden Vertragsverhältnisses. Nach den Regelungen der WEG ist die Wohnungseigentümerversammlung für die Entlastung des Beirates zuständig. Nach allgemeiner Auffassung kommt der Entlastung zunächst die Bedeutung der Billigung der Tätigkeit für das vergangene Wirtschaftsjahr. Auch eine Entlastung nur zu bestimmten Punkten ist möglich. Die Verwaltung des Gemeinschaftlichen Eigentums steht nach § 21 Abs. 1 WEG den Eigentümer gemeinschaftlich zu. Hieraus hat jeder Eigentümer einen Anspruch, dass diese ordnungsgemäß erfolgt. Den Eigentümer steht das Recht zu, von seinem Vertragspartner, nämlich den Miteigentümer, zu verlangen dass auf seine Vermögensinteresse Rücksicht genommen wird. Demnach kann durch die jeweils anderen Miteigentümer nicht gegen den Willen des einzelnen auf Ansprüche verzichtet werden. Dem Entlastungsbeschluss kann daher ein Haftungsverzicht nicht zu gesprochen werden. Die Entlastung kann sich auch nur auf Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung erstrecken, da den Eigentümern für anderweitigen Beschlussfassungen die Entscheidungskompetenz fehlt.

11. Anspruch auf Entlastung Die Entlastung stellt einen reinen Vertrauensbeweis dar und ist somit nicht erzwingbar. Demnach steht fest, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirat keinen Anspruch auf Erteilung der Entlastung haben.

12. Versagung der Entlastung Die Entlastung des VB's oder die seiner einzelnen Mitglieder ist zu versagen, wenn deren Tätigkeit nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne § 21 Abs. 4 WEG entsprach:- wenn die Arbeit fehlerhaft war

- wenn Tätigkeiten oder Aufgaben nicht ausgeführt wurden, die aufgrund des Gesetzes, der Gemeinschaftsordnung oder durch die Beschlüsse zugewiesene sind.

- wenn trotz Prüfung, die Abrechnung den Grundsätzen der Gesetzen und Rechtssprechungen, der Gemeinschaftsordnung und Gemeinschaftsbeschlüsse nicht entspricht oder wenn die Abrechnung in anderer Weise fehlerhaft ist.

- wenn ein Beschluss über die Jahresabrechnung nicht zu Stande kommt.

- wenn die Möglichkeit des Bestehen von Schadensersatzansprüchen gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates nicht ausgeschlossen werden kann.

13. Der Vorsitzende des VB's Die Regelung des §29 Abs. 1 WEG bestimmt das der Verwaltungsbeirat u.a. aus einem Vorsitzenden besteht. Zudem ergibt sich dies aus §§ 24 Abs.3+6, 29 Abs.4 WEG. Er kann durch die WEG -Versammlung gewählt werden, z.b. durch eigene gesonderte Wahl zum Vorsitzenden oder nach Mengen der meisten Stimmen.

Alternativ kann der Vorsitzende durch die Mitglieder des Beirates selbst gewählt werden. a. Der Stellvertreter des Vorsitzenden Auch wenn dieser im § 29 WEG nicht erwähnt ist, ergibt sich die Notwendigkeit aus § 24 Abs.3 + 6 WEG.

Neben dem Vorsitzenden hat auch der Stellvertreter und gewissen Voraussetzungen das Recht eine Eigentümerversammlung einzuberufen oder eine Niederschrift zu unterschreiben.

Für die Wahl des Stellvertreters gelten die gleichen Bedingungen wie für den Vorsitzenden.

14. Aufgaben des VB-Vorsitzendena. Gesetzliche Aufgaben Einberufung einer VB-Sitzung lt. § 29 Abs. 4

WEG. Unterzeichnung der Niederschrift von Eigentümerversammlung ohne dass dieser eine Wirksamkeitsvoraussetzung von gefassten Beschlüssen zu kommt, sondern soll nur die Protokollierung als zutreffend dokumentiert.

Soweit in Ergänzung zu § 23 WEG die Pflicht zur Protokollierung und Unterzeichnung als Gültigkeitsvoraussetzung für eine Beschlussfassung vereinbart ist.

Sollte der Vorsitzende in Fällen des § 24 Abs.3 WEG Versammlungsleiter sein, ist eine Unterschrift ausreichend.

Nimmt der Stellvertreter neben dem Vorsitzenden an solch einer Versammlung teil, ist das Protokoll von diesem zu unterzeichnen.

Nimmt der Vorsitzende sowie der Stellvertreter auf einer Versammlung nicht teil, muss eine Unterschrift entfallen, da ohne Anwesenheit die Übereinstimmung von Beschlussfassung und Protokoll nicht bestätigt werden kann. Auch andere Mitglieder des Verwaltungsbeirat können die Unterschrift, nicht ersatz- oder vertretungsweise wegen eindeutiger Regelung des Gesetzes, leisten. Sie zeichnen dann als Eigentümer. b. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Der Vorsitzende des VB's darf nach den Regelungen des § 24 Abs. 3 WEG eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert eine solche einzuberufen. Nach dem Gesetz liegt eine " Kann-Bestimmung " vor, diese räumt das Recht nach den genannten Voraussetzungen ein, begründet aber keine Verpflichtung. Bei der Einberufung einer Versammlung sind alle Regelungen des Gesetzes, der Gemeinschaftsordnung und der bereits gefassten Beschlüsse vorheriger Versammlungen, die auch von einem Verwalter anzuwenden sind, zu beachten.

Auch ein absagen oder verlegen der Versammlung steht dem Vorsitzenden des VB's unter Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 WEG zu. Es sind alle Eigentümer einzuladen. Soweit dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirat eine Liste mit Namen und Anschriften nicht vorliegt, muss der Verwalter diese zur Verfügung stellen. Dies ist gegebenenfalls auch gerichtlich durchzusetzen. Das Fehlen eines Verwalters kann aus der Rechtsfassung zu § 26 WEG entnommen werden. "Ein Fehlen" liegt daher zunächst vor, wenn eine Bestellung unterblieben ist, wenn der

Bestellungszeitraum ohne Neubestellung abgelaufen ist, oder wenn ein Verwalter abberufen wurde. "Ein Fehlen" liegt auch vor, wenn der Verwalter aus sachlichen Gründen an der Ausübung seines Amtes z.B. aus Gründen des § 181 BGB, gekündigt ist oder wegen fortdauernden Krankheit nicht in der Lage ist seinen Beruf auszuüben. Es darf aber nicht nur eine vorübergehende Abwesenheit vorliegen. "Ein Fehlen" liegt jedoch nicht vor, wenn der Beschluss zur Verwalterbestellung angefochten oder eine Entscheidung noch nicht getroffen wurde. Wobei ein Beschluss, nach den Regelungen des § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG bis zu seiner rechtskräftigen Aufhebung durch eine Gerichtsentscheidung, gültig ist. Und die Handlungen des Verwalters bis zur Aufhebung rechtswirksam sind. Ansonsten würde ein Schwebezustand entstehen, der für eine ordnungsgemäße Verwaltung unhaltbar wäre. c. Gestaltung der Tagesordnung Dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats steht, trotz der herrschenden Meinung, dass Recht nicht zu, vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte in die Tagesordnung zu verlangen.

Dadurch würde sich der Beiratsvorsitzende von den anderen Mitgliedern des Beirats und von anderen Eigentümern ohne Grund unterscheiden. Das Recht zur Gestaltung der Tagesordnung steht dem Vorsitzenden nur zu, wenn sich der Verwalter weigert einen objektiv erforderlichen Tagesordnungspunkt aufzunehmen. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ist jedoch uneingeschränkt berechtigt, in Fällen die nach § 24 Abs. 3 WEG geregelt sind. Siehe Ausführungen in 13.b.d. Aufgabenzuweisung durch Vereinbarung oder Beschluss Wie bereits in den bisherigen Ausführungen erläutert, können dem Verwaltungsbeirat durch Beschluss oder Vereinbarung über das Gesetz hinausgehende Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden. Dasselbe gilt auch für den Vorsitzenden des Beirats. Als Einzelaufgabe kommt insbesondere die Tätigkeit nach § 27 Abs. 4 WEG in Betracht, d.h. Zustimmungen zu Verfügungen des Verwalters über Gelder der Gemeinschaft zu erteilen. Die gesetzliche Regelung geht zwar von einem Eigentümer aus, was jedoch unschädlich ist, wenn der Vorsitzende zugleich Eigentümer sein sollte. Auch wenn es sich ausnahmsweise um einen Nichteigentümer handelt, ist die Anwendung des § 27 Abs. 4 WEG möglich, weil diese Vorschrift auch die Zustimmung eines Dritten alternativ zulässt. In Fällen, wenn die Ausübung von Rechten durch die Gesamtgemeinschaft hinderlich oder unzweckmäßig erscheint, sollte eine Ermächtigung eines Beiratsmitglieds oder des Vorsitzenden erfolgen. Für kurzfristig benötigte Zustimmungen zu Handlungen des Verwalters, für Ausspruch von fristgerechten und fristlosen Kündigungen sowie bei Abmahnungen jedweder Art und kurzfristig zu treffende Entscheidungen sollten die Ermächtigungen bereits bei der Wahl erteilt werden.

15. Gerichtliches Verfahren Bei Streitigkeiten zwischen der Eigentümergemeinschaft oder einzelnen Eigentümer und dem Beirat oder einzelnen Mitgliedern entscheidet in Anwendung des § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Auch wenn ein Beiratsmitglied nicht Eigentümer ist kann im Rahmen der Sachbezogenheit der § 43 WEG entsprechend weit ausgelegt werden und dadurch sind Auseinandersetzungen betreffend einem Beiratsmitglied durch ein Verfahren nach § 43 Abs. 1 WEG als zulässig zu erachten. Eine solche Zulässigkeit dieses Verfahrens ist auch anzunehmen, wenn gegen ein ehemaliges Beiratsmitglied, welches aus der Gemeinschaft zudem ausgeschieden ist, Ansprüche geltend gemacht werden. Auch hier ist das Gebot der Sachnähe zu beachten.

a. Anfechtung der Abberufung Ein abberufenes Beiratsmitglied hat die Möglichkeit, sich gegen Vorwürfe, die seine Abberufung begründen sollen, zu wehren. Eine Anfechtung ist zulässig. Wird die Abberufung durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt, bleibt der Anfechtende weiterhin Mitglied. Eine Wahl eines neuen Mitglieds ist sodann nichtig und nachgewählte Mitglieder müssen in diesem Fall wieder ausscheiden, da die Anzahl der Mitglieder begrenzt ist. Findet sich jedoch keine einvernehmliche Lösung ist eine Neuwahl des gesamten Beirat nötig.

Bei der Neuwahl ist der ehemals Anfechtende nicht zwingend zu wählen, sodass der Sinn der Anfechtung dann nur noch in der Feststellung liegt, dass es keinen Grund zur Abberufung gegeben hat. Folgende Punkte werden noch ausgearbeitet. b. Anfechtung der Bestellung c. Geltendmachung von Ansprüchen d. Geschäftswerte. Rechtsschutzversicherung

15. Stimmrechtsausschüsse der Verwaltungsbeiratsmitglieder Allgemeines a. Bestellung- bzw. Wahlvorgang b. Die ordentliche Abberufung c. Die Abberufung aus wichtigem Grund d. Schuldrechtliche Verträge e. Die Entlastung 16. Sonderausschüsse 17. Beratende Mitglieder des Verwaltungsbeirates 18. Das Verhältnis des Verwalters zum Verwaltungsbeirat