

Verwaltungsbeirat – aber sicher!

Begrenzung der Haftung für Verwaltungsbeiräte

Grundsätzlich haften Verwaltungsbeiräte für Schäden, wenn sie schuldhaft Fehler begehen. (siehe Infoblatt „Kein Geld, viel Risiko? Die Haftung des Verwaltungsbeirats“). Die Beiräte haben aber verschiedene Möglichkeiten, um die Haftung einzuschränken. In diesem Informationsblatt beantwortet *wohnen im eigentum* häufig gestellte Fragen zum Thema Haftung und Haftungsbegrenzung.

1. Wie können sich Verwaltungsbeiratsmitglieder vor einer Haftung schützen?

Verwaltungsbeiräte müssen die übernommenen Aufgaben mit der größtmöglichen Sorgfalt erledigen. Darüber hinaus haben sie vier Möglichkeiten, ihr Haftungsrisiko zu begrenzen:

- Beschränkung und Präzisierung ihres Aufgabengebiets,
- Haftungsausschluss- und Freistellungsvereinbarungen,
- Entlastung durch die Eigentümerversammlung (auf die aber kein Anspruch besteht),
- Abschluss von Versicherungen.

2. Warum ist es sinnvoll, das Aufgabengebiet einzugrenzen?

Eine Haftung der Verwaltungsbeiräte kommt nur in Betracht innerhalb der gesetzlichen Aufgaben (§ 29 WEG) sowie der Tätigkeiten, die sie darüber hinaus als Verwaltungsbeirat übernehmen. Verwaltungsbeiräte können sich daher in gewissem Umfang vor einer Haftung schützen, wenn sie ihre Tätigkeit auf die gesetzlich vorgegebenen Aufgaben beschränken.

Achtung!

Aufgaben wie

- die Überwachung und die Abnahme von Gewerken, die das Gemeinschaftseigentum betreffen,

- das Aushandeln und der Abschluss eines Verwaltervertrages sowie
- die Übernahme der Mitverfügungsbefugnis über Konten der Gemeinschaft

sind besonders haftungsträchtig. Denn hier geht es in der Regel um hohe Geldsummen und um langfristige Verpflichtungen. Unterlaufen dem Verwaltungsbeirat bei solchen Sonderaufgaben Fehler, entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend hohe Kosten. Diese kann die Gemeinschaft dann vom Verwaltungsbeirat im Wege des Schadensersatzes zurückfordern. Dafür ist bis zum Ablauf der Verjährungsfrist Zeit (in der Regel drei Jahre, sie werden vom Schluss des Jahres an gerechnet, in dem der Anspruch entstanden ist). Verwaltungsbeiräte sollten daher stets besonders kritisch prüfen, ob sie derartige Aufgaben übernehmen wollen oder auch übernehmen können.

3. Sind Vereinbarungen über zusätzliche Aufgaben sinnvoll?

Übernehmen Verwaltungsbeiräte zusätzliche Aufgaben, kann dies durch entsprechende Beschlüsse und gegebenenfalls Vereinbarungen mit ihrer jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft geregelt werden.

Die Eigentümergeinschaft sollte stets klare Beschlüsse fassen, die die Verwaltungsbeiräte ausreichend legitimiert.

Beispiel:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft Zeppelinstr. 33 hat den Neuanstrich der Fassade des Wohnhauses der Eigentümergeinschaft auf der Grundlage des Angebots der Firma Streich vom tt.mm.jjjj zu einem Betrag in Höhe von ... € in der Eigentümerversammlung am tt.mm.jjjj beschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft Zeppelinstr. 33 beschließt, Herrn Verwaltungsbeirat X zu ermächtigen, nach Maßgabe der Vereinbarung vom tt.mm.jjjj die Malerarbeiten an dem Wohnhaus der Eigentümergeinschaft zu überwachen und abzunehmen.“

Insbesondere bei komplexeren Vorhaben wie umfangreicheren Sanierungsarbeiten oder der Suche eines neuen Verwalters kann es ratsam sein, zwischen Eigentümergeinschaft und Verwaltungsbeirat eine Vereinbarung zu schließen. Eine solche Vereinbarung schafft Klarheit für alle Beteiligten. Ihr müssen nämlich alle Beteiligten zustimmen.

Beispiel:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt verschiedene Sanierungsarbeiten. Unter anderem soll die Fassade des gemeinsamen Wohnhauses neu gestrichen werden. Einer der Verwaltungsbeiräte ist Malermeister und verfügt – im Gegensatz zu seinen Mit-Beiräten und im Gegensatz zum Verwalter der betreffenden Wohnungseigentümergemeinschaft – über die entsprechende Fachkenntnis zur Beurteilung der Qualität der Malerarbeiten. Der Verwaltungsbeirat wäre auch bereit, die Ausführung der Malerarbeiten zu überwachen und diese nach Beendigung abzunehmen. Für die Überwachung und die Abnahme aller anderen Sanierungsarbeiten will er aber keine Verantwortung übernehmen.

In diesem Fall können und sollten der Verwaltungsbeirat und die Wohnungseigentümergemeinschaft eine Vereinbarung abschließen, nach der „der Verwaltungsbeirat Herr X durch die Wohnungseigentümergemeinschaft Zeppelinstr. 33 beauftragt und ermächtigt wird, den Fassadenanstrich am Wohnhaus der Eigentümergemeinschaft Zeppelinstr. 33 zu überwachen und abzunehmen. Die Ermächtigung bezieht sich ausschließlich auf die beauftragten Malerarbeiten. Die Sanierung der Heizungsanlage/des Daches etc. ist von diesem Auftrag nicht umfasst.“

Tipps

- ⇒ Übernehmen Sie keine Aufgaben, die eigentlich in das Gebiet des Verwalters fallen (Beispiele: Überwachung und Abnahme von Sanierungsarbeiten, Übernahme von Vertragsabschlüssen mit Dritten). Dies gilt – bei allem Engagement – insbesondere, wenn Sie auf diesem Gebiet keine besonderen Fachkenntnisse besitzen. Lassen Sie sich in jedem Fall durch Beschluss ermächtigen, auf Kosten der Gemeinschaft Fachleute zu Rate zu ziehen.
- ⇒ Soll der Beirat einen Vertrag – beispielsweise den Verwaltervertrag – aushandeln und abschließen, sollte die Gemeinschaft zumindest beschließen, dass Sie als Verwaltungsbeirat auf Kosten der Gemeinschaft anwaltlichen Rat einholen dürfen.

4. Was muss bei Haftungsausschluss- und Haftungsfreistellungsvereinbarungen beachtet werden?

Die Eigentümergemeinschaft kann beschließen, die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats einzuschränken. Dazu muss eine Haftungsausschlussvereinbarung getroffen werden. Haftungsausschlussvereinbarungen können gelten für

- einzelne Verwaltungsbeiräte persönlich,
- für den amtierenden Verwaltungsbeirat oder
- generell für alle jetzigen und künftigen Verwaltungsbeiräte einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Bedarfsfall können außerdem

- Haftungsfreistellungen für einzelne Tätigkeiten vereinbart werden; sie gelten gegenüber Dritten.

Für einzelne Verwaltungsbeiräte sowie für den amtierenden Verwaltungsbeirat kann der Haftungsausschluss wie folgt formuliert werden: „Eine Haftung des Verwaltungsbeirats (Herr X, Herr Y, Frau Z) für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.“ Oder: „Eine Haftung des Verwaltungsbeirats (Herr X, Herr Y, Frau Z) ist – mit Ausnahme der Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit – ausgeschlossen.“

Der Haftungsausschluss muss vorsorglich erfolgen. Eine nachträgliche Haftungsbeschränkung dürfte nur im Ausnahmefall möglich sein. Denn nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer verlangen, dass die Gemeinschaft nicht auf Forderungen verzichtet, die ihr zustehen. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss reicht für eine nachträgliche Haftungsbefreiung auf keinen Fall aus. Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit kommt ein wirksamer Haftungsausschluss in der Regel nicht in Betracht.

Ebenso wenig können die Mitglieder des Verwaltungsbeirats generell, also unabhängig von der jeweiligen individuellen Besetzung, durch einen Beschluss von einer Haftung befreit werden (vgl. BGH vom 20.09.2002; AZ.: V ZB 58/99). Denn da ein solcher Beschluss von der gesetzlichen Regelung abweichen würde, fehlt der Eigentümerversammlung dafür die

Beschlusskompetenz. Möglich ist allerdings eine derartige generelle Begrenzung der Haftung des Verwaltungsbeirats in Form einer Vereinbarung der Eigentümergeinschaft, in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung. Eine solche Vereinbarung sollte unbedingt ins Grundbuch eingetragen werden. Nur dann entfaltet sie ihre Wirksamkeit auch gegenüber späteren Neuerwerbern.

Darüber hinaus gibt es noch die Haftungsfreistellung für einzelne Tätigkeiten, wenn der Verwaltungsbeirat eine Tätigkeit übernimmt, die ihn zusätzlich in die Gefahr bringt, dass er

Dritten gegenüber haften muss. Diese kann etwa wie folgt lauten: „Die WEG Friedensstr. 123 beauftragt den Verwaltungsbeirat (Frau./ Herr....), gemäß Ermächtigungsbeschluss vom tt.mm.jjjj eine Fachfirma (die Firma Hoch & Tief) mit der Durchführung der Dachsanierungsarbeiten an Haus 2 der WEG Friedensstr. 123 zu beauftragen. Der Verwaltungsbeirat wird von der Haftung gegenüber der beauftragten Fachfirma sowie von sämtlichen Ansprüchen sonstiger Dritter im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit freigestellt.“

Eine solche Haftungsfreistellungsvereinbarung wirkt zwar nur im Innenverhältnis, das heißt zwischen dem Verwaltungsbeirat und der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie verleiht dem Verwaltungsbeirat jedoch einen (einklagbaren) Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, dass sie etwaige Schadenersatzansprüche Dritter übernimmt, die sonst den Beirat treffen würden.

Tipps:

- ⇒ Bevor ein Verwaltungsbeirat eine Sonderaufgabe übernimmt, zum Beispiel einen Verwaltervertrag aushandelt oder unterzeichnet, sollten auf jeden Fall vorliegen:
 - ein Ermächtigungsbeschluss („Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, den Verwaltervertrag mit der Firma Zank & Streit auszuhandeln und zu unterzeichnen. Die wesentlichen Vertragsbestandteile sind der WEG bekannt.“)
 - die Haftungseinschränkungs- und/oder Haftungsfreistellungsvereinbarung (s. o.)
 - ein weiterer Beschluss der WEG, durch den der Verwaltungsbeirat ermächtigt wird, namens und im Auftrag sowie auf Kosten der WEG einen Fachmann hinzuzuziehen. („Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, sich im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf Kosten der WEG durch einen Rechtsanwalt beraten zu lassen“).

5. Welche Versicherung deckt das Haftungsrisiko, wie hoch sind die Kosten und wer trägt sie?

Der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte kann das Haftungsrisiko, das mit der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat verbunden ist, abmildern. Verschiedene Versicherungsunternehmen bieten Versicherungen für Verwaltungsbeiräte an, die Vermögensschäden abdecken. Die Beiträge betragen für die im WEG vorgesehenen drei Beiräte zwischen etwa 100,00 € und 150,00 € pro Jahr (ohne Gewähr).

Die Kosten für die Vermögensschadenshaftpflicht sollten stets von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen werden.

Tipps

- ⇒ Holen Sie Angebote unterschiedlicher Versicherer ein. Die jeweiligen Konditionen können beispielsweise voneinander abweichen, wenn die Teilungserklärung oder sonstige Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft eine vom Gesetz abweichende Anzahl von Verwaltungsbeiräten vorsehen.
- ⇒ Mitunter sind ehrenamtliche Tätigkeiten auch über eine eigene Privathaftpflichtversicherung abgedeckt. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Versicherung, ob Ihre Privathaftpflicht die Tätigkeit als Verwaltungsbeirat abdeckt.

Günstige Versicherung für Mitglieder

Mitglieder von *wohnen im eigentum* können eine Vermögensschadenshaftpflicht zu Sonderkonditionen abschließen. Nähere Informationen erhalten Sie auf der Webseite http://www.wohnen-im-eigentum.de/content/service/vermoegen_haftpflicht_vwb.php4 oder telefonisch unter 0228 – 721 58 61.

Hinweis:

Sämtliche Formulierungsbeispiele sind als Vorschläge zu betrachten. Es ist empfehlenswert, den genauen Wortlaut solcher Klauseln den individuellen Verhältnissen der jeweiligen Situation/der zu regelnden Aufgabe anzupassen. Dies auch deshalb, weil vorformulierte Klauseln in Formularen, die nicht individuell vereinbart wurden, unter Umständen gerichtlich überprüft werden können.

Gefördert durch:



Bundesministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geförderten Projektes zur Vernetzung von Verwaltungsbeiräten erstellt.