

Infoblatt Haftung von Verwaltungsbeiräten

Kein Geld, viel Risiko?

Der Einsatz für ihre Miteigentümer kann Verwaltungsbeiräte teuer zu stehen kommen. Denn obwohl sie ehrenamtlich tätig sind und kein Entgelt oder nur eine geringe Aufwandsentschädigung erhalten, können sie für fehlerhafte Handlungen in die Haftung genommen werden. Die Verringerung des Haftungsrisikos liegt nicht nur im Interesse der Verwaltungsbeiräte, sondern auch im Interesse der Gemeinschaft. Wenn unübersehbare finanzielle Risiken drohen, sind nämlich nur wenige Eigentümer bereit, das Amt zu übernehmen.

Generell gilt: Wer in den Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft berufen wird, übernimmt die Aufgabe, fremde Geschäfte zu besorgen. Dadurch entsteht ein Rechtsverhältnis zwischen Verwaltungsbeiräten und Wohnungseigentümergeinschaft. Dieses rechtliche Verhältnis ist unabhängig davon, ob die Tätigkeit bezahlt wird oder nicht:

- Zahlt die Wohnungseigentümergeinschaft nichts oder nur eine Entschädigung für die Aufwendungen, die den Verwaltungsbeiräten im Rahmen ihrer Tätigkeit entstehen, richtet sich dieses Rechtsverhältnis nach dem Auftragsrecht (§§ 662 ff. BGB).
- Wird über den reinen Ersatz der Aufwendungen hinaus ein Entgelt vereinbart und gewährt, greifen die Regelungen des Dienst- oder des Werkvertragsverhältnisses (§§ 611 bzw. 675 BGB).

Eine Haftung – also die Gefahr, auf Schadensersatz in Anspruch genommen zu werden – droht den Verwaltungsbeiräten grundsätzlich dann, wenn sie im Rahmen ihrer Beiratstätigkeit **schuldhaft** Fehler begehen. Was schuldhaft ist, hängt vom Einzelfall ab. Über einen Fall hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Dezember 2009 entschieden: Die Verwaltungsbeiräte hatten eine Jahresabrechnung genehmigt, obwohl sie wussten, dass

diese nicht den Anforderungen des Gesetzes und der Rechtsprechung genügt (BGH vom 04.12.2009, AZ.: V ZR 44/09).

Schuldhaftes Verhalten

Schuldhaft, vorsätzlich oder fahrlässig – diese Frage ist entscheidend, wenn es um die Haftung geht.

- **Schuldhaft** ist ein Verhalten, wenn es „vorsätzlich“, „grob fahrlässig“ oder auch nur „leicht fahrlässig“ ist. Jedes Verwaltungsbeiratsmitglied haftet dabei persönlich für sein eigenes Verschulden, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft durch das (vorsätzliche oder fahrlässige) Verhalten des Beiratsmitglieds ein Schaden entsteht.
- Bei einem **vorsätzlichen Verhalten** wird bewusst und gewollt ein Ergebnis herbeigeführt, das den gesetzlichen Vorschriften widerspricht.
- Ein **grob fahrlässiges Verhalten** liegt vor, wenn die normalerweise erforderliche Sorgfalt „im besonderen Maße“ nicht beachtet wurde.
- Bei einer **leichten Fahrlässigkeit** wurde die normalerweise erforderliche Sorgfalt nicht beachtet, jedoch nicht absichtlich unachtsam gehandelt.

Häufig gestellte Fragen rund um das Thema Haftung beantwortet das Informationsblatt „Verwaltungsbeirat – aber sicher! – Begrenzung der Haftung für Verwaltungsbeiräte“. Es enthält detaillierte Informationen über die Möglichkeiten, die Haftung als Verwaltungsbeirat einzuschränken.

Gefördert durch:



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.