



Verwaltungsbeiräte unterstützen den Verwalter bei seiner Arbeit, kontrollieren ihn aber zugleich.

FOTOLIA/PRESSMASTER

Ehrenamt mit Risiken

Wie die Haftung von Verwaltungsbeiräten in Wohneigentumsgemeinschaften geregelt ist und wie man sich schützt. **VON JÖRG AHRENS**

Talente sind unterschiedlich verteilt – während die einen Mitglieder einer Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) eher ein Händchen für die Gestaltung des gemeinsamen Gartens haben, stellen andere ihre Qualitäten bei der Wahl eines Farbkonzepts für den Hausflur unter Beweis. Und wieder andere lieben es, Verträge auszuhandeln und Rechnungen auf ihre Plausibilität zu prüfen.

Ehrenamtliche Verwaltungsbeiräte können dieser Leidenschaft während ihrer Freizeit und zum Wohle der Hausgemeinschaft nachgehen. „Der Gesetzgeber sieht hierfür ein Gremium von drei Eigentümern vor – zwei Beisitzer und einen Vorsitzenden –, das dem eigentlichen Verwalter auf Grundlage des Paragraphen 29 Absatz 2 WEG unter die Arme greift und ihn kontrolliert“, sagt Eva Günther, Leiterin des vom Bundesministeri-

um für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geförderten Projekts „Vernetzung von Verwaltungsbeiräten“ beim Verein Wohnen im Eigentum.

Gerade bei Eigentümern in Sonderwohnprojekten wie Mehrgenerationenhäusern ist die Bereitschaft groß, sich mit dem Amt zu viel Verantwortung aufzuladen. Das Interesse gilt hier oft eher alternativen Wohnkonzepten als buchhalterischer Genauigkeit.

Nicht Verwalteraufgaben übernehmen

Dabei steigt die Gefahr, aufgrund eines Verwaltungsfehlers von der Hausgemeinschaft auf Schadenersatz in Anspruch genommen zu werden, mit der Zahl der Aufgaben, die der Beirat zusätzlich übernimmt. „Besonders riskant sind Pflichten, die eigentlich einem Verwalter zukommen – zum Beispiel die Abnahme von Handwer-

kerarbeiten nach der Sanierung des Gebäudes“, warnt Eva Günther. „Wer nicht selbst vom Fach ist, sollte davon lieber die Finger lassen.“ Der Schaden, den eine nicht fachgerecht ausgeführte Fassadendämmung nach sich ziehen kann, kann nämlich schnell mehrere Zehntausend Euro betragen.

Auch wenn der Beirat langfristige Verträge aushandelt oder über Teile der Gemeinschaftsfinanzen verfügt, ist besondere Sorgfalt gefragt. „Unbedingte Voraussetzung ist in diesem Fall, dass die Hausgemeinschaft einen Beschluss fasst, der Art und Umfang der Aufgaben eindeutig festlegt.“ Im Zweifelsfall sollten die Verwaltungsbeiräte zusätzlich auf einen Haftungsausschluss per Vereinbarung bestehen – dann haftet der Beirat gegenüber der Eigentümergemeinschaft nur noch für Schäden, die er vorsätzlich

oder grob fahrlässig verursacht hat. Eine solche Vereinbarung muss die Wohneigentumsgemeinschaft jedoch vorab und individuell mit den Vertretern des Beirats schließen. Möchte die WEG die Haftungsbegrenzung dagegen grundsätzlich für alle künftigen Mitglieder des Beirats festlegen, muss sie dies bereits in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung tun – und im Grundbuch eintragen lassen.

Mit Versicherung schützen

„Bevor ein Verwaltungsbeirat eine Sonderaufgabe übernimmt, sollte grundsätzlich ein Ermächtigungsbeschluss und ein Haftungsausschluss beziehungsweise eine Haftungsfreistellungsvereinbarung vorliegen“, sagt WEG-Expertin Eva Günther. Im Idealfall bemächtigt die Hausgemeinschaft den Beirat, im Auftrag und auf Ko-

sten der WEG fachlichen Rat einzuholen, sobald er notwendig wird. Bei der Verhandlung eines Verwaltervertrags etwa sei es meist empfehlenswert, einen Anwalt hinzuzuziehen.

Unter Umständen kann es auch sinnvoll sein, wenn sich der Beirat gegen das Haftungsrisiko versichert. Die Policen einiger Haftpflichtversicherungen decken ehrenamtliche Tätigkeiten bereits mit ab. Zahlreiche Versicherer bieten jedoch für 100 bis 150 Euro Jahresbeitrag spezielle Vermögenshaftpflichtversicherungen für Verwaltungsbeiräte an. „Die Kosten hierfür sollte stets die Gemeinschaft übernehmen“, empfiehlt Eva Günther, „schließlich profitieren alle Bewohner von dem Engagement der ehrenamtlichen Beiräte. Da wäre es unfair, wenn einzelne auf den Risiken – oder auf den Kosten für deren Absicherung – sitzen bleiben.“