

# Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

7. Auflage

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Autoren: Frauke Reinholdt, Tobias Hübner



**WHS Hausmann®**  
**Immobilien Beratung**  
Familienunternehmen seit 1954

» Die Unternehmerfamilie Hausmann möchte Sympathie entwickeln und glaubhaft nach außen tragen.

Sie möchte den Spirit und die Kultur des seit 1954 bestehenden Familienunternehmens mit traditionellen Wertvorstellungen leben und dies die Menschen und Kunden täglich erleben lassen! «



Thorsten Hausmann



Hildegart Hausmann



Tjersti Hausmann



Tanja Hausmann



Dorte Hausmann

**Für ein Beratungsgespräch freuen wir uns über Ihren Anruf:**

**(040) 529 600 48**

Ihr fairer Partner für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien!

Herausgeber:  
Thorsten Hausmann

Autoren:  
Frauke Reinholdt  
Tobias Hübner

# Der Verwaltungsbeirat

– Aufgaben und Möglichkeiten –

Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

# Inhalt

Einleitung .....	5
Gesetzliche Grundlage .....	6
Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat? .....	7
Wie entsteht ein Verwaltungsbeirat? .....	8
Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats .....	10
Die Wahl des Verwaltungsbeirats .....	11
Die Dauer der Bestellung .....	12
Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat? .....	13
Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus? .....	15
Einberufung und Beschlussfassung innerhalb des Verwaltungsbeirats .....	20
Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirats? .....	21
Was geschieht, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht? .....	23
Fazit .....	26

Änderungen im WEG-Recht 2024 .....	28
· Einsatz von Balkonkraftwerken erleichtert .....	28
· Online-ETV beschlossen .....	30
· Abschaffung des Nebenkostenprivilegs .....	32
· Pflicht zum Austausch von Bleileitungen .....	34
Der Herausgeber .....	39
Die Autoren .....	40
Hausmann Immobilien seit drei Generationen .....	42
Impressum .....	44

**Gender-Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



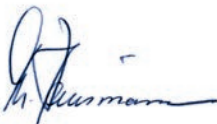
## Einleitung

Am 1. Dezember 2020 ist das novellierte Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Seitdem hat es zahlreiche Änderungen und richtungsweisende Gerichtsurteile gegeben.

In diese Broschüre (7. Neuauflage) haben wir für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte diese Änderungen einfließen lassen, und im zweiten Teil sind wir auf wichtige Themen noch detaillierter eingegangen.

Dieser Leitfaden möge Ihnen als Verwaltungsbeirätin oder Verwaltungsbeirat einen praxisorientierten Überblick über das von Ihnen übernommene Ehrenamt und dessen Aufgaben und Pflichten geben.

Hamburg, im Januar 2025



Thorsten Hausmann  
Herausgeber

 **Hausmann®**  
**Hausverwaltung**

## Gesetzliche Grundlage

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter auch dem **Verwaltungsbeirat**. Der Verwaltungsbeirat ist damit das dritte Organ der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft.

Leider enthält das Gesetz bezüglich des Verwaltungsbeirats nur einen einzigen Paragraphen, und zwar § 29 WEG. Dieser lautet:

### *§ 29 Verwaltungsbeirat*

*(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.*

*(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.*

*(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.*

Aus der vorstehenden Regelung kann man erkennen, dass nicht jede Wohnungseigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat hat bzw. haben muss.

Es ist möglich, dass die Teilungserklärung bereits festschreibt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft keinen Verwaltungsbeirat hat. Dies ist rechtlich ohne weiteres zulässig. Ist eine solche Regelung in der Teilungserklärung enthalten, darf die Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat nicht wählen.

Aber auch wenn ein solcher Ausschluss in der Teilungserklärung nicht enthalten ist, haben viele Wohnungseigentümergemeinschaften keinen Beirat. Dies



ergibt sich aus § 29 Absatz 1 WEG, wonach die Wohnungseigentümer einen Beirat bestellen können, aber eben nicht müssen. Wird also mehrheitlich in einer Eigentümerversammlung die Bestellung eines Verwaltungsbeirats abgelehnt oder ein solcher Antrag gar nicht gestellt, hat die Gemeinschaft keinen Verwaltungsbeirat.

## Wofür braucht man einen Verwaltungsbeirat?

Obwohl das Gesetz den Verwaltungsbeirat eher stiefmütterlich behandelt, ist ein Beirat nützlich und übt eine wichtige Funktion aus.

Der Beirat ist ein **Vermittler zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft**. Die Rechtsprechung bezeichnet den Beirat als Organ. Er ist jedoch grundsätzlich **kein Vertreter** der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern Überwachungs- und Unterstützungsorgan. Insbesondere sichert der Beirat die Beteiligung der Wohnungseigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung, indem er Wünsche, Anregungen und Beschwerden entgegennimmt. Er fungiert als Ansprechpartner bei möglichen Konflikten mit dem Verwalter.

Darüber hinaus können dem Verwaltungsbeirat bereits in der Teilungserklärung wesentlich mehr und wichtigere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden, als im Gesetz vorgesehen.

Ein starker Beirat kann dadurch erheblich zur Zufriedenheit der Eigentümergemeinschaft beitragen. Gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften empfiehlt es sich daher, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

## Wie entsteht ein Verwaltungsbeirat?

Die Bestellung des Beirats ist in § 29 Absatz 1 Satz 1 WEG wie folgt geregelt:

*„Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.“*

Die Eigentümerversammlung bestellt also grundsätzlich den Verwaltungsbeirat, sofern die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats gemäß Teilungserklärung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus kann ein Gericht auf Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers in Ausnahmefällen ein Verwaltungsbeirat „einsetzen“.

In jedem Fall lohnt sich daher ein Blick in die Teilungserklärung. Die Teilungserklärung kann nämlich nicht nur einen vollständigen Ausschluss eines Verwaltungsbeirats enthalten, sondern auch Sonderregelungen, dass z. B. die Wahl einstimmig oder allstimmig erfolgen muss. Die Teilungserklärung kann auch Sonderregelungen zur Zusammensetzung des Beirats enthalten, dass z. B. bei Mehrhausanlagen der Verwaltungsbeirat paritätisch besetzt sein muss, d. h. ein Eigentümer aus jedem Haus.

Ist für das Objekt die Wahl eines Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung ausgeschlossen oder kommt eine solche Wahl nicht zustande, bleibt es den Eigentümern selbstverständlich unbenommen, gewisse Aufgaben (z. B. Rechnungsprüfung), die sonst der Verwaltungsbeirat übernehmen würde, an einzelne Eigentümer zu übertragen oder einen „Sonderausschuss“ einzusetzen.

# Neben der WEG-Verwaltung bieten wir an:

## Verwaltung Ihrer Wohnung – Sondereigentumsverwaltung

Als Eigentümer übertragen Sie uns die Verwaltung Ihrer vermieteten Wohnung mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten. Wir vertreten Ihre Interessen.

Im Rahmen einer Sondereigentumsverwaltung bieten wir Ihnen unser Full-Service-Dienstleistungspaket an. Dazu gehört u. a.:

- Korrespondenz zwischen Eigentümern, Mietern und Dienstleistern
- Betreuung der Mieter rund um das Mietverhältnis
- Einholung von Angeboten
- Beauftragung von Handwerkern, Kontrolle und Abnahme
- Rechnungsprüfung
- Betreuung/Überwachung Mietinkasso
- Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Erstellung Einnahmen-/Ausgaben-Übersicht für den Eigentümer
- Mietanpassung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten

## Vermieter-Sorglospaket

Für ausgesuchte Immobilien in der Metropolregion Hamburg übernehmen wir für Sie als Vermieter das volle wirtschaftliche Risiko bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Sie haben Fragen? Lassen Sie uns telefonieren!

## Verwaltung Ihres Zinshauses – Mietverwaltung

Als Eigentümer übertragen Sie uns die Verwaltung Ihres Zinshauses mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten. Wir sind Ihr Interessensvertreter gegenüber den Mietern und verantwortlich für die Werterhaltung Ihrer Immobilie.

Sie möchten mehr Informationen oder haben Fragen?  
Sie wünschen ein detailliertes Angebot?

**Sprechen Sie mich gerne an!**

**Wichtige Entscheidungen treffen wir gemeinsam!**

**Tel.: (040) 529 600 48**

**Ihre Tanja Hausmann**



## Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats

Nach dem Gesetz besteht der Verwaltungsbeirat aus einem oder mehreren Wohnungseigentümern. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

Von dieser Anzahl kann durch eine Regelung in der Teilungserklärung abgewichen werden.

Wer darf Mitglied des Verwaltungsbeirats werden?

- grundsätzlich nur **Wohnungs- oder Teileigentümer**
- grundsätzlich nur **natürliche Personen**
- bei mehreren Eigentümern einer Einheit jeder einzelne Eigentümer (z. B. bei Ehegatten oder mehreren Miteigentümern)
- bei Personengesellschaften jeder einzelne **Gesellschafter**, sofern es sich um eine natürliche Person handelt (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, oHG, Kommanditgesellschaft)
- bei Kapitalgesellschaften (GmbH, AG, usw.) deren **Organe** (z. B. Geschäftsführer, Vorstände, etc.)

Wer darf **nicht** Mitglied des Verwaltungsbeirats werden:

- Der **Verwalter** – und zwar auch dann nicht, wenn er gleichzeitig auch Eigentümer einer Wohnung in der Anlage ist (dies würde zu einem Interessenkonflikt führen). Derjenige, der kontrolliert werden soll, darf nicht selbst kontrollieren.
- **Dritte** bzw. **Nichteigentümer**, auch wenn es sich um Fachleute handelt (Steuerberater, Kaufleute, Betriebsprüfer, etc.)

Zu beachten ist, dass die Teilungserklärung auch abweichende Regelungen enthalten kann. So kann es z. B. zulässig sein, Nichteigentümer, Mieter oder externe Fachleute in den Beirat zu wählen, wenn eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung oder einer sonstigen Vereinbarung enthalten ist.

## Die Wahl des Verwaltungsbeirats

Sofern die Teilungserklärung nichts anderes vorsieht, erfolgt die Wahl des Verwaltungsbeirats durch Mehrheitsbeschluss mit **einfacher Mehrheit**. Bei der Abstimmung hat auch der zu wählende Beirat volles Stimmrecht. Eine „Blockwahl“, also die Wahl des gesamten Beirats in einem Wahlgang, ist dann zulässig, wenn hiergegen in der Eigentümerversammlung keine Bedenken erhoben werden. Der Verwalter muss den Bestellungsbeschluss verkünden und der gewählte Beirat muss die Wahl annehmen.

## Die Dauer der Bestellung

Das Gesetz enthält keine Regelung zur Beendigung einer Beiratstätigkeit. Sofern keine anderweitige Regelung zur Bestellungszeit getroffen wurde (z. B. in der Teilungserklärung oder in dem Bestellungsbeschluss), erfolgt die Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder auf **unbestimmte Zeit**.

Ist dies von der Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht, kann in dem Bestellungsbeschluss eine **Befristung** vorgenommen werden.

Enthält der Bestellungsbeschluss keine Befristung, kann die Eigentümergemeinschaft einen „unliebsamen“ Beirat nur durch einen erneuten Mehrheitsbeschluss abberufen. Eine Begründung hierfür ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann selbstverständlich auch jedes Beiratsmitglied jederzeit ohne Einhaltung einer bestimmten Form und ohne Angabe von Gründen sein Amt niederlegen. Als Ausnahme gilt nur, wenn die Amtsniederlegung „zur Unzeit“ erfolgt, d. h. wenn dadurch der Gemeinschaft Probleme entstehen würden (z. B. unmittelbar vor einer Wohnungseigentümerversammlung oder in der Urlaubszeit).

Die Amtsniederlegung eines Beiratsmitglieds erfolgt durch eine Kündigung und wird wirksam, wenn sie der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwalter zugeht.

Scheidet ein Beiratsmitglied durch Abwahl oder Amtsniederlegung aus, so berührt dies den Beirat im Übrigen nicht. Auch wenn der verbleibende Beirat dann unter der Mindestzahl (soweit eine Mindestzahl in der Teilungserklärung vorgesehen) liegt, bleibt der Beirat wirksam bestehen.

Beim Verkauf der Wohnung scheidet das betreffende Beiratsmitglied automatisch aus.

## **Wer ist die ideale Besetzung für den Verwaltungsbeirat?**

In der Regel gibt es keine Anforderungen an bestimmte Qualifikationen, die ein Beiratsmitglied haben muss. Allerdings schadet es sicherlich nicht, wenn ein Mitglied des Beirats kaufmännische Kenntnisse aufweist (Rechnungsprüfung) oder technischen bzw. juristischen Sachverstand besitzt.

Wichtiger als der Sachverstand ist aber das Vertrauen in das gewählte Beiratsmitglied. Ist das Vertrauen von vornherein nicht zu erwarten und eine Zusammenarbeit möglicherweise sogar unzumutbar, entspricht die Bestellung ggf. bereits nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Bestellung eines solchen Beiratsmitglieds wäre daher vor Gericht anfechtbar.

# **Sie möchten bei einem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie einen fairen Kaufpreis nach Ihren Vorstellungen erzielen?**

## **Diesen Wunsch werden wir Ihnen erfüllen!**

Um dieses Ziel zu erreichen, besichtigen die Töchter Tjersti, Tanja oder Dorte Hausmann Ihre Immobilie, um für Sie ein individuelles Marktwertgutachten zu erstellen.

Wir freuen uns auf dieses Gespräch mit Ihnen. Dabei können Sie uns alle Einzelheiten erläutern und uns Ihre Immobilie ganz persönlich vorstellen.

Gemeinsam besichtigen wir Ihr Objekt vom Keller bis zum Dach und Sie weisen uns auf all die schönen Besonderheiten Ihrer Immobilie hin.

Diese Informationen benötigen wir, um für Sie den aktuell besten Wunschpreis zu ermitteln.

Wann dürfen wir uns Ihre Immobilie ansehen?



**Der beste Partner für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie sind wir, denn wir kennen den lokalen Markt.**

**(040) 529 600 48    [info@hausmann-immobilien-beratung.de](mailto:info@hausmann-immobilien-beratung.de)**



# Welche Tätigkeiten übt der Verwaltungsbeirat aus?

Die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Beirats ergeben sich aus den §§ 29 und 24 WEG. In erster Linie kommt auf den Beirat eine Unterstützungs- und Kontrollfunktion zu.

## 1. Unterstützung des Verwalters

Die Unterstützung des Verwaltungsbeirats ist nicht dahingehend zu verstehen, dass der Verwalter nur überwacht wird. Insbesondere steht dem Beirat kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter zu. Der Beirat besitzt vielmehr eine gewisse beratende Funktion.

Der Verwalter muss mit dem Beirat zusammenarbeiten, bei Bedarf alle notwendigen Verwalterunterlagen zur Verfügung stellen und Fragen zu Vorgängen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, beantworten. Wichtig sind vorbereitende Maßnahmen, damit durch das Zusammenwirken von Verwalter und Beirat in der Eigentümerversammlung Beschlüsse herbeigeführt werden können. Das gilt insbesondere dann, wenn Instandsetzungsmaßnahmen anstehen. Hier kann der Beirat mit seiner Empfehlung für schnelle Maßnahmen sorgen, die später nicht zu Beanstandungen über Umfang, Größe oder Notwendigkeit führen.

Die Unterstützung des Verwalters kann von der Eigentümergemeinschaft zusätzlich über eine Ermächtigung geregelt werden. Der Beirat kann dann in bestimmten Situationen, z. B. in Gerichtsprozessen, selbstständig eine für alle verbindliche Zustimmung abgeben. Der Verwalter kann auf diese Weise „auf dem kurzen Dienstweg“ ohne die sonst möglicherweise notwendige Einberufung einer Eigentümerversammlung handeln. Zu den Unterstützungspflichten gehören weiterhin die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung, die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und die Mitwirkung bei Reparatur- und Umbauarbeiten (z. B. durch die Beratung des Verwalters bei der Einholung von Angeboten und der Durchführung von Arbeiten).

Dies darf allerdings nicht dazu führen, dass der Beirat die Aufgaben des Verwalters übernimmt.

## 2. Kontrollrechte

Gemäß § 29 Absatz 2 WEG sollen der „Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung“ durch den Verwaltungsbeirat geprüft werden – und zwar vor der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Hieraus wird deutlich, dass ein großer Aufgabenteil des Verwaltungsbeirats auf die Prüfung rund um das Vermögen der Eigentümergemeinschaft entfällt. Der Beirat hat hierbei das Recht auf Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen. Er besitzt auch weitergehende Auskunftsrechte gegenüber dem Verwalter.

Der Schwerpunkt liegt auf der **Kontrolle** der vorliegenden **Jahresabrechnung** (Gesamt- und Einzelabrechnung) und des **Wirtschaftsplans**, welche vom Verwalter aufgestellt werden.

Neben einer Prüfung der Kostenansätze und des Verteilungsschlüssels bedarf es einer rechnerischen Schlüssigkeitsprüfung. Insbesondere hinsichtlich der Kosten der laufenden Verwaltung. Der Beirat hat vor allem zu überprüfen, ob

- Anfangs- und Endbestand zwischen aufeinanderfolgenden Abrechnungen übereinstimmen;
- die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz des Bestands am Jahresanfang im Vergleich zum Jahresendbestand übereinstimmen und
- die Bankkonten den Buchungskonten entsprechen.

Ferner muss die sachliche Richtigkeit einzelner Ausgaben stichprobenartig oder hinsichtlich „neuralgischer Punkte“ bzw. als Gesamtprüfung durch Nachvollziehung jeder einzelnen Buchung überprüft werden. Insbesondere muss nachvollzogen werden, ob

- ein Beleg die Eigentümergemeinschaft oder auch das Sondereigentum einzelner Eigentümer betrifft,
- die gezahlten Beträge mit den beispielsweise bei Reparaturausgaben eingeholten Kostenvorschlägen und insbesondere mit der jeweiligen Vertragslage übereinstimmen,
- der Rechnungsbetrag und die Verbuchung übereinstimmen,
- Skonti in Abzug gebracht wurden,

- die Ausgaben der richtigen Kostenart zugeordnet wurden,
- die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft eingehalten wurden,
- die liquiden Mittel richtig verwaltet wurden,
- Kosten des Zahlungsverkehrs angefallen sind und in welcher Höhe und
- Wohngeldzahlungen vollständig geleistet und zutreffend unter den Wohnungseigentümern verbucht wurden, in welcher Höhe Rückstände bestehen und ob die betreffenden Eigentümer gemahnt wurden.

Bei dieser Prüfung wird vom Verwaltungsbeirat in der Regel nicht verlangt, dass jede einzelne Rechnung geprüft wird. Vielmehr soll eine Anzahl an **Stichproben** erfolgen, die eine etwaige Fehlerquelle sichtbar machen würden. Es soll ein Gesamteindruck zur finanziellen Situation der Wohnanlage entstehen.

In der Eigentümerversammlung hat der Verwaltungsbeirat dann eine **eigene Stellungnahme zum Jahresabschluss und einen Abstimmungsvorschlag** hinsichtlich dessen Genehmigung an die Wohnungseigentümer abzugeben.

Gefragt ist das Ergebnis seiner Rechnungsprüfung, sozusagen sein persönlicher Eindruck, aber auch der Umfang der Prüfungstätigkeit. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass ein solcher Eindruck je nach Beruf, persönlicher Einstellung und Erfahrung des Beirats sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Wohnungseigentümer müssen diese Faktoren bei ihrer eigenen Einschätzung berücksichtigen. Aus diesem Grunde sollte der Verwaltungsbeirat den Umfang seiner Prüfung in der Eigentümerversammlung benennen. Die Stellungnahme des Verwaltungsbeirats kann mündlich oder schriftlich, auch noch in der Wohnungseigentümerversammlung abgegeben werden. Eine vorherige Abgabe der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Aus Sicht der Eigentümergeinschaft wäre eine solche jedoch wünschenswert.

### 3. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung muss laut Gesetz mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einberufen werden. Der Verwalter muss aber weitere Versammlungen einberufen, wenn dies entweder für bestimmte Fälle in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorgesehen ist oder mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangen.

Kommt der Verwalter seiner Aufgabe zur Einberufung nicht nach, so kann die Wohnungseigentümersammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats einberufen werden.

Sollte dieser ebenfalls verhindert oder dazu nicht in der Lage sein, so hat dies durch den Stellvertreter zu erfolgen.

Der Beirat darf aber nur aktiv werden, wenn der Verwalter nachweislich seiner Pflicht zur Einberufung nicht nachkommt. Deshalb bedarf es hier stets einer genauen Prüfung und evtl. einer Rücksprache mit dem Verwalter. Denn sämtliche Beschlüsse einer Eigentümersammlung, die unrechtmäßig vom Verwaltungsbeirat einberufen wurde, sind innerhalb eines Monats anfechtbar.

#### **4. Auskunftspflicht**

Da der Beirat von den Wohnungseigentümern beauftragt wird, besteht gegenüber der Wohnungseigentümersammlung eine Auskunftspflicht. Das gilt insbesondere für Angelegenheiten, über die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen haben.

Ein Auskunftsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht jedoch nur, wenn der betreffende Eigentümer ein berechtigtes Informationsinteresse hat.

#### **5. Beschlüsse in der Eigentümersammlung**

##### **§ 24 WEG**

...

***(6) Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.***

...

Über die in der Eigentümersammlung gefassten Beschlüsse ist gem. § 24 Absatz 6 WEG eine Niederschrift anzufertigen. Dieses Protokoll ist von dem Ver-

sammlungsvorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben. Falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, ist die Niederschrift auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterzeichnen.

Die fehlende Unterschrift eines Wohnungseigentümers oder eines Beiratsmitglieds führt im Falle der Beschlussanfechtung als formeller Mangel jedoch nicht automatisch zur Ungültigkeit des Beschlusses.

Allerdings sehen teilweise die Teilungserklärungen vor, dass zur Wirksamkeit eines Beschlusses die Unterzeichnung durch den Beirat und einen Miteigentümer erforderlich ist.

Zu beachten ist hierbei allerdings, dass nur derjenige Beirat oder Wohnungseigentümer ein Protokoll unterzeichnen kann, der auch auf der Eigentümerversammlung anwesend war. Es kann nur jemand den Inhalt eines Protokolls bestätigen, der auch der Versammlung beigewohnt hat.

## **6. Weitere Aufgaben und Befugnisse**

Durch die Teilungserklärung, durch Vereinbarungen der Miteigentümer untereinander oder durch Beschluss der Eigentümerversammlung können dem Beirat auch weitere Aufgaben (ggf. auch nur für einen Einzelfall) übertragen werden. Der dann damit betraute Beirat hat für die Umsetzung dieser Aufgaben zu sorgen. Da diese „besonderen Aufgaben“ sehr umfangreich sein können, empfiehlt es sich, vor Übernahme des Amtes genau zu überlegen, wie viel Zeit man zu investieren bereit ist. In Betracht kommen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse, die dem Verwaltungsbeirat zusätzlich übertragen werden können:

- ▶ Überwachung der laufenden Verwaltungstätigkeit des Verwalters
- ▶ Nachprüfung von Beschwerden von Wohnungseigentümern gegen Maßnahmen der Verwaltung
- ▶ Zustimmungspflicht im Zusammenhang mit Veräußerungen, Vermietungen oder baulichen Veränderungen
- ▶ Entscheidungsbefugnis über die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen
- ▶ Entwurf einer Hausordnung (über die dann aber in der Eigentümerversammlung abgestimmt werden muss)

- Überprüfung der Abrechnung des Bauträgers
- Vollmacht für die Abnahme von Handwerksleistungen für das gemeinschaftliche Eigentum
- Suchauftrag nach einem neuen Verwalter
- Abschließen (unterschreiben) des Verwaltervertrags mit dem neuen Verwalter nach dessen Bestellung durch die Wohnungseigentümersammlung
- Erstellung und/oder Vorbereitung eines Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung zur Beschlussfassung und deren Genehmigung
- Beratungsgespräche und Schlichtungsbemühungen in Streitfällen der Wohnungseigentümer untereinander

Es sollte stets im Einzelfall und anhand der aktuellen Rechtsprechung geprüft werden, ob und vor allem auch wie (Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft oder Beschluss der Eigentümersammlung) eine Übertragung zusätzlicher Aufgaben und Befugnisse auf den Verwaltungsbeirat rechtswirksam möglich ist. Hintergrund hierfür ist, dass durch die aktuelle Rechtsprechung dieser Bereich ständig im Fluss ist.

## **7. Vertretung der WEG gegenüber dem Verwalter**

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats vertritt die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter (§ 9b Absatz 2 WEG), insbesondere wenn es darum geht, Ansprüche gegen den Verwalter durchzusetzen (z. B. Schadensersatzansprüche).

## **Einberufung und Beschlussfassung innerhalb des Verwaltungsbeirats**

Gemäß § 29 Absatz 1 Satz 3 WEG wird der Verwaltungsbeirat von seinem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Eine Einberufung kann aber auch nach selbst getroffenen Vorgaben erfolgen.

In der Praxis findet eine Einberufung mindestens einmal im Jahr statt und zwar meist dann, wenn die Prüfung der Jahresabrechnung ansteht. Teilweise tagt der Beirat aber auch häufiger.

Für die Einberufung selbst ist, soweit sich der Verwaltungsbeirat keine Geschäftsordnung gegeben hat, § 24 WEG entsprechend anzuwenden. Danach soll die Einberufung in Textform erfolgen (Telefax oder E-Mail sind also möglich) und die Frist von mindestens einer Woche muss eingehalten werden.

Der Verwaltungsbeirat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Bei drei Mitgliedern müssen also mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.

Beschlüsse werden mit **einfacher Mehrheit** getroffen. Es gilt das Kopfprinzip, d. h. jedes Beiratsmitglied hat eine Stimme.

Weder der Verwalter noch andere Wohnungseigentümer haben Anspruch darauf, an Sitzungen des Verwaltungsbeirats teilzunehmen. Der Beirat selbst kann jedoch bei Bedarf den Verwalter oder andere Wohnungseigentümer hinzuziehen. Ein Stimmrecht steht ihnen dann jedoch nicht zu.

## Was verdient man als Mitglied des Verwaltungsbeirats?

Da die Arbeit des Verwaltungsbeirats umfangreich sein kann und verantwortungsvoll ist, stellt sich die Frage, ob diese Tätigkeit auch belohnt wird.

Im Regelfall ist von einer unentgeltlichen Tätigkeit auszugehen. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats ist als Auftrag zu qualifizieren, der eine unentgeltliche Tätigkeit vorsieht.

Die Wohnungseigentümer können allerdings davon abweichen und frei vereinbaren (durch eine Änderung der Teilungserklärung) oder beschließen (durch die Wohnungseigentümerversammlung), den Mitgliedern des Beirats eine Vergütung zu zahlen. In diesen Fällen liegt dann ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dienstvertraglichem Charakter vor.

Der Beirat erhält in diesem Fall für seine Tätigkeit eine Vergütung. Hierbei handelt es sich um Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, die versteuert werden müssen und ggf. sozialversicherungspflichtig sind.

# Eigentümer und Hausverwaltung



## Verwaltung von Wohnungseigentum – Wir für Sie!

Als mittelständisches Familienunternehmen verstehen wir uns seit 1954 als Spezialisten für die wirtschaftliche Betreuung und Werterhaltung Ihrer Immobilie.

Wenn Sie heute einen Verwalter suchen, dann erwarten Sie neben Kompetenz eine qualifizierte Leistung und Ihre Interessenvertretung als Eigentümer durch den von Ihnen eingesetzten Verwalter – so als wäre er Ihr persönlicher Treuhänder!

Die Betreuung bei der Hausmann Hausverwaltung ist individuell und persönlich. Jeder Eigentümer hat seinen Ansprechpartner. Alle Objektverwalter sind ausgebildete Immobilienkaufleute und/oder Fachwirte der Immobilienwirtschaft oder Betriebswirte.

Zum Team gehören fundiert ausgebildete und erfahrene WEG- und Mietbuchhalter. Für die Eigentümer werden klar verständliche und transparente Abrechnungen erstellt.

**Wir möchten, dass sich die Menschen in den von uns verwalteten Immobilien wohlfühlen!**



**Der Regelfall ist allerdings eine unentgeltliche Tätigkeit.** Nur in großen Anlagen mit umfangreichem Arbeitsaufwand des Verwaltungsbeirats sollte hiervon abgewichen werden.

In der Regel wird also keine Vergütung gezahlt. Unabhängig davon hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Aufwendungsersatz für seine Aufwendungen (z. B. Kosten für Telefon, Porto, Kopien, Fahrtkosten, möglicherweise Fortbildungen, etc.). Diese Kosten müssen dem Beirat ersetzt werden, es sei denn, in der Teilungserklärung ist ein Ausschluss solcher Erstattungsansprüche enthalten.

Häufig führen die Erstattungen von Auslagen zu Streitigkeiten oder sogar Gerichtsprozessen. Es empfiehlt sich daher, im Vorwege (bei der Bestellung des Verwaltungsbeirats) abzustimmen und festzulegen, ob und in welcher Höhe diese Kosten ersetzt werden. In Betracht kommt nämlich auch, die Kosten durch eine Pauschale in Form einer monatlichen oder jährlichen Zahlung abzugelten. Entscheidet man sich für eine Pauschale, sollte deutlich gemacht werden, wofür diese gezahlt wird. Die Pauschale muss in einem stimmigen Verhältnis zum Aufwand stehen. Eine zu hohe Pauschale würde ansonsten als Vergütung angesehen werden.

## **Was geschieht, wenn der Verwaltungsbeirat Fehler macht?**

Auch ein Verwaltungsbeirat kann Fehler machen. Was passiert dann? Müssen die – meist ehrenamtlichen – Mitglieder für ihre Fehler haften? Ggf. sogar mit ihrem Privatvermögen?

### **1. Haftung des Beirats**

Verletzen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats schuldhaft ihre Pflichten, haben sie der Wohnungseigentümergeinschaft den Schaden zu ersetzen, der der Eigentümergemeinschaft dadurch entsteht.

Hier gilt zunächst der allgemeine Grundsatz, dass nur eine schuldhafte Pflichtverletzung (vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten des Beirats) eine Schadensersatzpflicht auslöst. Diese schuldhafte Pflichtverletzung kann durch aktives

Handeln oder durch Unterlassen (z. B. Unterlassen einer Prüfung der Jahresabrechnung) erfolgen.

Der Verwaltungsbeirat handelt schuldhaft, wenn er bei seiner Arbeit nicht die Sorgfalt aufbringt, die für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Der Sorgfaltsmaßstab richtet sich im Falle eines „bezahlten Beirats“ nach der „Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns“. Bei **unentgeltlicher Beiratstätigkeit** kommt es auf den objektiven Wissensstand eines ordentlichen, interessierten, gewissenhaften und ehrenamtlich tätigen Beraters oder Prüfers an. Ist der Beirat unentgeltlich tätig, haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (§ 29 Absatz 3 WEG).

Ein Beirat, der ausnahmsweise für seine Tätigkeit Geld bekommt, trägt ein höheres Haftungsrisiko als ein ehrenamtlich tätiger Beirat.

Gründe für eine Schadensersatzpflicht können beispielsweise sein, dass der Verwaltungsbeirat sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben nicht an Weisungen der Eigentümerversammlung hält oder bei der Prüfung der Jahresabrechnung auf eine Kontrolle der Kontobelege verzichtet oder schlichtweg bei der Prüfung grobe Fehler in der Jahresabrechnung übersieht.

Entstehen der Eigentümergemeinschaft hierdurch finanzielle Nachteile, so haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirats diese auszugleichen. Sie haften grundsätzlich individuell, d. h. jedes Beiratsmitglied haftet nur für sein eigenes Verschulden. Wenn ein Beiratsmitglied also bei der Prüfung der Jahresabrechnung nicht anwesend war, haftet er nicht für Fehler eines weiteren Beiratsmitglieds, der die Prüfung übernommen hat.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats einem **erheblichen Haftungsrisiko** ausgesetzt sind. Insbesondere, da sie ehrenamtlich tätig sind, erscheint einem dies völlig unangebracht. Es muss daher nach Wegen gesucht werden, dieses Risiko so weit wie möglich zu verringern, da sich ansonsten kaum noch Eigentümer in den Beirat wählen lassen.

## 2. Haftungsbeschränkung / Entlastung und Versicherung

Möglich ist zunächst die Regelung einer **Haftungsbeschränkung** dahingehend, dass der gegen Entgelt tätige Verwaltungsbeirat nur bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Sorgfaltspflichtverletzungen haftet. In einer solchen Haftungsbeschränkung könnte also die Haftung für leicht fahrlässiges Verhalten ausgeschlossen werden.

Die Eigentümergemeinschaft kann eine solche Haftungsbeschränkung jedenfalls durch eine Vereinbarung (Änderung der Teilungserklärung) regeln. Ob auch ein entsprechender Beschluss zulässig wäre, ist umstritten. Jedenfalls dürfte ein solcher Beschluss wirksam und bestandskräftig werden, wenn er nicht binnen eines Monats ab Beschlussfassung beim Gericht angefochten wird.

Neben der Haftungsbeschränkung besteht die Möglichkeit der **Entlastung des Verwaltungsbeirats**. Die Eigentümerversammlung kann durch Mehrheitsbeschluss beschließen, dass dem Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt wird. Der Verwaltungsbeirat selbst hat bei diesem Tagesordnungspunkt kein Stimmrecht.

Ein entsprechender Entlastungsbeschluss führt dazu, dass eine Haftung für die Zeit vor der Entlastung nicht mehr in Betracht kommt. Ein Anspruch auf Entlastung besteht jedoch grundsätzlich nicht und ein Entlastungsbeschluss kann auch binnen Monatsfrist vor Gericht von einem Eigentümer angefochten werden. Allerdings entspricht ein Beschluss über die Entlastung eines ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeirats regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, jedenfalls dann, wenn keine Schadensersatzansprüche gegen den Beirat erkennbar sind.

Die sicherste Methode zur Beschränkung des Haftungsrisikos des Verwaltungsbeirats ist der Abschluss einer speziellen **Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**. Eine solche Versicherung übernimmt dann in allen Fällen der fahrlässigen Schadensverursachung die Regulierung etwaiger Schäden. Nur für vorsätzliches Verhalten müssten die Mitglieder des Verwaltungsbeirats dann noch selbst einstehen. Hierzu bedarf es aber eines bewusst pflichtwidrigen Verhaltens des Beirats.

Der Abschluss einer solchen Versicherung sollte seitens des einzelnen Verwaltungsbeiratsmitglieds im Hinblick auf das Haftungsrisiko in Erwägung gezogen werden. Aber auch für die Eigentümergemeinschaft ist eine solche Versicherung ratsam, da dann nicht ein Beirat für einen etwaigen Schaden aufkommen muss, den er möglicherweise gar nicht begleichen kann, z. B. weil er nicht über genügend Vermögen verfügt. Die Eigentümergemeinschaft hätte dann eine Versicherung, an die sie sich halten kann und die in jedem Falle zahlungspflichtig wäre.

Der Abschluss einer solchen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat kann ebenfalls mit einfacher Mehrheit durch die Eigentüerversammlung beschlossen werden. Die Kosten einer solchen Versicherung trägt regelmäßig die Eigentümergemeinschaft.

Eine „gute“ Hausverwaltung bietet den Verwaltungsbeiräten die Möglichkeit, im Rahmen der für das Verwaltungsunternehmen bestehenden Haftpflichtversicherung eventuelle Vermögensschäden kostenneutral mitzuversichern.

## **Fazit**

Der Verwaltungsbeirat übt eine wichtige Funktion im Rahmen der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft aus. Durch den Beirat werden die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, mehr Einfluss auf die Verwaltung zu nehmen und sich auch über das Jahr hinweg (bis zur nächsten Eigentüerversammlung) über die einzelnen Belange ihrer Gemeinschaft und ihrer Wohnanlage informieren zu können.

Daraus ergibt sich, dass jede Eigentümergemeinschaft dringend in Erwägung ziehen sollte, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

## Änderungen im WEG-Recht 2024

Auf den nachstehenden Seiten haben wir für Sie aktuelle Artikel zu den Novel-  
lierungen des WEG-Rechts zusammengetragen.

Bleiben Sie informiert!



Ihre Frauke Reinholdt

Geschäftsführerin, Immobilienfachwirtin  
& Dipl.-Betriebswirtin (HAF)

# Änderungen im WEG-Recht 2024

## Einsatz von Balkonkraftwerken erleichtert



Balkonkraftwerke/Stromerzeugungsanlagen durch Steckersolargeräte

Erfreulicherweise hat der Bundestag am 4. Juli 2024 beschlossen, die Installation von Balkonkraftwerken/Stromerzeugungsanlagen durch Steckersolargeräte zu erleichtern.

Die Balkonkraftwerke/Steckersolargeräte werden nunmehr in den Katalog der privilegierten Baumaßnahmen gemäß § 20 (2) des Wohnungseigentumsgesetzes aufgenommen.

Dies bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer auf eigene Kosten die Zustimmung zu dieser baulichen Veränderung verlangen kann.

Grundsätzlich steht dem beantragenden Eigentümer die Zustimmung der Mit-eigentümer zu. Die Eigentümergemeinschaft kann aber über die Durchführung (das Wie) im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen.

Wird die Zustimmung auf der Eigentümerversammlung für die privilegierte

Baumaßnahme von der Gemeinschaft der Eigentümer verweigert, so kann der beantragende Eigentümer durch eine Beschlussersetzungsklage seinen Anspruch durchsetzen.

Selbstverständlich sind sämtliche aus der Maßnahme entstehenden Kosten zu lasten des beantragenden Eigentümers bzw. der Wohnung Kraft des Gesetzes zuzuordnen.

Balkonkraftwerke haben bereits zuvor Rückenwind aus Berlin bekommen. Seit dem 1. April 2024 reicht eine vereinfachte Anmeldung der Geräte im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur.

Auch das Solarpaket I ist mittlerweile in Kraft getreten: Dieses erlaubt unter anderem die Nutzung einer normalen Steckdose für die Anlagen, den vorübergehenden Einsatz alter, nicht digitaler Zähler und eine höhere Leistung von 800 Watt am Wechselrichter statt der bisher gültigen 600 Watt.

Zu beachten ist, dass ausschließlich die Verwendung CE-geprüfter Solarmodule zulässig ist.

Alle weiteren ggf. vorliegenden baubehördlichen Auflagen oder Auflagen des Netzbetreibers sind von dem jeweiligen Eigentümer zu beachten.

gez.: Frauke Reinholdt

## Online-ETV beschlossen



Online-Eigentümerversammlung ist beschlossen

Der Bundestag hat am 4. Juli 2024 erfreulicherweise den Beschluss gefasst, dass Eigentümerversammlungen künftig auch vollständig online ohne Präsenz der Wohnungseigentümer durchgeführt werden können.

Nach der Gesetzesänderung können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die Durchführung einer rein virtuellen Eigentümerversammlung in ihrer Gemeinschaft beschließen. Die Erlaubnis ist auf einen Zeitraum von drei Jahren ab Beschlussfassung begrenzt.

Ganz ohne Präsenzversammlungen kommen die Wohnungseigentümergeinschaften jedoch vorerst nicht aus.

Wohnungseigentümer, die bis Ende 2027 einen Beschluss zur virtuellen Versammlung fassen, müssen bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung abhalten. Hierauf können die Eigentümer aber durch einen einstimmigen Beschluss verzichten.



Ein Verstoß dieser Pflicht führt allerdings nicht zwingend zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Diese Übergangsregelung erfasst nicht solche Beschlüsse, die schon vor der neuen Regelung auf einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer beruhen.

Grund der Befristung auf drei Jahre ist, dass Rechtsnachfolger/Käufer\*innen von Wohnungen nicht für unbestimmte Zeit an eine vor dem Erwerb erfolgte Beschlussfassung gebunden werden und dass sich die Haltung der Wohnungseigentümer zu virtuellen Versammlungen ändern kann.

Die rechtliche Grundlage hierzu findet sich sodann in dem novellierten/neuen § 23 Absatz 1 a des Wohnungseigentumsgesetzes sowie in dem neuen § 48 Absatz 6 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Ob ein Bedarf bzw. Interesse der überwiegenden Mehrheit der Wohnungseigentümer an einer Durchführung besteht, wird sich nunmehr voraussichtlich im kommenden Jahr zeigen.

Fraglich ist hier auch, ob der im Zuge einer Online-Eigentümerversammlung entstehende Verlust der bilateralen Klärung von Fragen zwischen Eigentümern und Verwaltung gerade unter Beachtung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen durch das Gebäudeenergiegesetz nicht eher kontraproduktiv in der Entwicklung/Beschlussfassung ist.

Weiter wurde die Problematik der widerrechtlichen Teilnahme von Nichteigentümern sowie das Eintreten technischer Störungen, etc. noch nicht weiter thematisiert.

gez.: Frauke Reinholdt

## Abschaffung des Nebenkostenprivilegs



Die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs und ihre Bedeutung

In vielen Bereichen des Alltags gibt es eine freie Anbieterwahl, z. B. bei Gas-, Strom- oder Mobilfunkverträgen. Daher erfolgte in der Sparte "Kabelfernsehen" eine wichtige gesetzliche Änderung, die zu mehr Wettbewerb führen soll.

Viele Eigentümergemeinschaften haben derzeit noch einen gemeinsamen Kabelanschluss. Die Wohnungseigentümer dürfen die Kabelgebühren über die Betriebskostenabrechnung abrechnen (= Nebenkostenprivileg).

Die Bewohner müssen bislang auch dann auf Grundlage des gemeinschaftlichen Mehrnutzervertrags Kabelgebühren bezahlen, wenn sie den Empfang nicht nutzen. Diese Regelung wurde kraft des Gesetzes ab dem 1. Dezember 2021 abgeschafft, allerdings gab es eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024. Spätestens ab diesem Zeitpunkt sollte der Kabelempfang frei wählbar sein.

Bei Eigentümergemeinschaften gilt allerdings nach wie vor das, was die Eigentümergemeinschaften beschließen. Mit der Gesetzesnovelle wurde den Gemeinschaften ein Sonderkündigungsrecht für die laufenden Mehrnutzerverträge zum 30. Juni 2024 eingeräumt. Erfolgt diese Kündigung nicht, so laufen

die Verträge weiter. Die Kosten des TV-Empfangs müssen dann zwar mit dem Hausgeld gezahlt werden, können aber nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden.

Bei Kündigung des Mehrnutzervertrags können die Bewohner zum 1. Juli 2024 einen deutlich teureren Einzelnutzervertrag abschließen.

Entsprechende Beschlussfassungen zum Vertragswunsch wurden bereits oder werden noch bei den Eigentümerversammlungen gefasst.

Die Hausmann Hausverwaltung GmbH hat zum 1. Januar 2024 für die Eigentümergemeinschaften bei einem Mehrnutzervertrag mit der Firma Vodafone Konditionen von 3,15 € brutto/Wohnung/Monat sowie mit der Firma willy.tel ab dem 1. Juli 2024 von 2,26 € brutto/Wohnung/Monat ausgehandelt. Bei Einzelnutzerverträgen liegen die Kosten bei 9,90 € brutto/Wohnung/Monat.

Zu beachten ist, dass, sollte eine Versorgung eines noch fremden Anbieters in einer Eigentümergemeinschaft gewünscht sein, hier meist bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen, die vorab bei der Eigentümergemeinschaft beantragt und beschlossen werden müssen.

Ferner sind sogenannte "Medienberater\*innen" an der Haustür oder am Telefon mit Vorsicht zu genießen. Diese versuchen mit teilweise unseriösen Mitteln, zusätzliche und meist unnötige Kabelverträge abzuschließen.

Geschrieben von Frau Anne Wulframm, Betriebswirtin (FOM), Immobilienökonomin (VWA) und Handlungsbevollmächtigte der Hausmann Hausverwaltung GmbH

## Pflicht zum Austausch von Bleileitungen



Trinkwasser darf seit dem 1. Dezember 2013 nur noch 10 µg/l Blei enthalten

Die am 24. Juni 2023 in Kraft getretene novellierte Trinkwasserverordnung sieht ein Verbot von Bleileitungen vor. Demnach sind bis zum 12. Januar 2026 alle Bleileitungen und auch Teilstücke zu entfernen oder stillzulegen.

Gemäß der novellierten Trinkwasserverordnung müssen sämtliche ggf. noch in den Wohnungen/Häusern vorhandenen Bleileitungen zum 12. Januar 2026 entfernt bzw. stillgelegt werden.

Für die ggf. notwendige Erneuerung der noch vorhandenen Bleileitungen in den Wohnungen bzw. im Gewerbe, sprich im Sonder-/Teileigentum, ist in der Regel unter Beachtung der Bestimmungen der Teilungserklärung der jeweilige Eigentümer selbst zuständig.

Für die ggf. notwendige Erneuerung der übrigen Rohre liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Bei den hier notwendigen Maßnahmen und Kosten handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme, die mit einfacher Mehrheit zu beschließen ist.

Über diesen notwendigen Bedarf sollte der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Jahr 2025 entsprechend informieren und – falls notwendig – entsprechende Beschlüsse für die Umsetzung im gemeinschaftlichen Eigentum herbeiführen lassen.

Das Trinkwasser in älteren Häusern mit Wasserrohren aus Blei kann erhöhte Bleigehalte aufweisen und dadurch die Gesundheit gefährden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Wasser längere Zeit in den Bleirohren gestanden hat, wie z. B. über Nacht.

Eine äußerliche Anwendung des Wassers zur Körperpflege ist allerdings aus gesundheitlicher Sicht trotzdem jederzeit vollumfänglich möglich.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Bleirohre und damit bleihaltiges Trinkwasser höchstens noch in älteren Gebäuden mit einem Baujahr vor 1973 vorhanden sein können.

Sollten eventuell noch vorhandene Bleileitungen nicht klar erkennbar sein, so kann eine fachgerechte Labormessung Aufschluss über die Bleibelastung des Trinkwassers geben. Solche Messungen sind kostenpflichtig. Das jeweils örtliche Gesundheitsamt berät hier bezüglich einer eventuellen Probeentnahme.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

gez.: Frauke Reinholdt



# Hausmann® Hausverwaltung



**Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und bieten Ihnen folgende Immobilienverwaltungen an:**

## **WEG-VERWALTUNG**

Als Familienunternehmen haben wir uns seit 1954 auf die Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften spezialisiert.

## **MIETVERWALTUNG**

Als Ihr Treuhänder für die Mietverwaltung ist es unsere Aufgabe Ihre Rendite zu sichern und für die Werterhaltung zu sorgen.

## **SONDEREIGENTUMS- VERWALTUNG**

Als Vermieter übertragen Sie uns die Verwaltung Ihrer Immobilie mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten.

## **VERMIETER- SORGLOSPAKET**

Vergessen Sie als Vermieter Courtagen, Leerstand, Mietausfall und Mietnomaden! Informieren Sie sich bei uns!



**Möchten Sie weitere Informationen? Rufen Sie uns gerne an oder senden Sie uns eine E-Mail!**

### **Hausmann Firmenzentrale**

Segeberger Ch. 76, 22850 Norderstedt

### **Norderstedt**

Schmuggelstieg 4, 22848 Norderstedt

### **Hamburg-Niendorf**

Niendorfer Marktplatz 4, 22459 Hamburg

### **Hamburg-Winterhude**

Peter-Marquard-Straße 3, 22303 Hamburg

**[www.hausmann-hausverwaltung.de](http://www.hausmann-hausverwaltung.de)  
[info@hausmann-hausverwaltung.de](mailto:info@hausmann-hausverwaltung.de)**

**Tel: (040) 529 0000**







## Der Herausgeber



**Thorsten Hausmann** wurde 1950 in Hamburg geboren und wächst in der Hansestadt auf. Nach Absolvieren der Wirtschaftsfachschule tritt Thorsten Hausmann 1970 als Großhandelskaufmann in den väterlichen Betrieb ein.

Der elterliche Betrieb wird kontinuierlich aufgebaut und bereits 1972 wird der junge Hausmann Mitgesellschafter der Werner Hausmann & Sohn Grundstücks-gesellschaft mbH ([hausmann-makler.de](http://hausmann-makler.de)).

Dann folgen weitere geschäftsführende Tätigkeiten der eigenen Firmierungen:  
1978: Hausmann Hausverwaltung GmbH ([hausmann-hausverwaltung.de](http://hausmann-hausverwaltung.de))  
1981: Hausmann Immobilien Rhein-Main-Gebiet ([hausmann-mainz.de](http://hausmann-mainz.de))  
1989: Hausmann Objektbetreuung Dresden ([hausmann-objektbetreuung.de](http://hausmann-objektbetreuung.de))

In all den Jahren hat Thorsten Hausmann diverse Funktionen für zahlreiche Berufsverbände inne, ist seit 2012 Mitglied der Vollversammlung der IHK zu Lübeck und wurde 2022 deren "Alterspräsident". Als mittelständischer Familien-unternehmer vertritt Hausmann die Interessen der regionalen Wirtschaft. Von 2003-2009 war Thorsten Hausmann zudem Stadtvertreter in Norderstedt und Mitglied in einigen Ausschüssen.

Der Firmenstammsitz ist in Norderstedt. Als WEG-Verwaltungsunternehmen gehört Hausmann zu den Marktführern in der Metropolregion Hamburg und als Immobiliendienstleister wurde die Hausmann Immobilien Beratung viele Male in Folge als "Fairster Makler" durch FOCUS-MONEY, u. a. für die fairste Kundenberatung und das beste Preis-Leistungs-Verhältnis, ausgezeichnet.

## Die Autoren



**Frauke Reinholdt** wächst gut behütet und ländlich in der Gemeinde Kisdorf auf und startet ihr Berufsleben zunächst mit der Ausbildung zur Verwaltungsfachangestellten. Mitte der Neunziger entdeckt sie ihre Leidenschaft für Immobilien und lässt sich erneut ausbilden.

1997 schließt sie als Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ab. 1998 startet Frau Reinholdt bei der Hausmann Hausverwaltung GmbH und bereits 2005 wird ihr die Prokura übertragen.

2006 erwirbt sie an der Hamburger Akademie ihr Diplom zur Betriebswirtin (HAF) via Fernstudium.

2009 übernimmt Frauke Reinholdt gemeinsam mit Thorsten Hausmann die Geschäftsführung.

Auf Fachtagungen ist Frau Reinholdt eine gern gesehene Gesprächspartnerin, da ihr breites Wissen im WEG-Bereich sehr geschätzt wird. Viele Jahre doziert sie zudem als Referentin an der DFI Deutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft.

Heute leitet die begeisterte Motorradfahrerin mit enormer Fachkompetenz die WEG-Verwaltung der Hausmann Hausverwaltung. Sie und ihre Teams betreuen fast 10.000 Kunden bei ca. 350 Wohnanlagen in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein.

Sie identifiziert sich grundsätzlich zu 100% mit den übernommenen Aufgaben und möchte den Erfolg. Dabei bleibt die sympathische Frau immer ein echter Teamplayer.



**Tobias Hübner** studierte in Hamburg Rechtswissenschaft und ist seit dem 2. juristischen Staatsexamen im Jahre 1996 als Rechtsanwalt und Notar tätig. Er ist Sozius der Kanzlei SOTH Rechtsanwälte, Notare, Fachanwälte in Norderstedt.

Herr Hübner ist darüber hinaus Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Dieser Bereich stellt einen Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit dar.

Im Jahre 2006 wurde Rechtsanwalt Tobias Hübner zum Notar ernannt, arbeitet seitdem schwerpunktmäßig im Notariat und ist dort insbesondere auch mit vielen Fragen des Wohnungseigentumsrechts befasst, z. B. bei der Erstellung von Teilungserklärungen für „neue“ Wohnungseigentümergeinschaften, aber auch bei der Änderung bestehender Teilungserklärungen.

Neben seiner notariellen und anwaltlichen Tätigkeit ist Herr Hübner als Referent für miet- und wohnungseigentumsrechtliche Fragen tätig und übernimmt auch regelmäßig Inhouse-Schulungen für Mitarbeiter in großen Hamburger Verwalterfirmen.

Rechtsanwalt und Notar Hübner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins und bildet sich selbst regelmäßig fort.

Weitere Informationen über den Autor, Rechtsanwalt und Notar Tobias Hübner können Sie der Internetseite [www.soth.de](http://www.soth.de) entnehmen.

## Drei Generationen bestimmen bisher den Weg von Hausmann Immobilien



Das Gründerehepaar Rita und Werner Hausmann

Der ursprüngliche Hausmann-Firmensitz befand sich in Sachsen und reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Zwischen Bautzen und Dresden liegen die Wurzeln der Unternehmerfamilie. Die Nachkriegszeit verschlug die Hausmanns in den Westen. 1954 gründeten Rita und Werner Hausmann das Unternehmen neu in Hamburg. 1978 wurde der Geschäftssitz nach Norderstedt verlegt.

Die 1970 gegründete Stadt Norderstedt versprach einen guten Immobilienmarkt. Werner Hausmann hatte ein hervorragendes Gespür für neue, gewinnbringende Herausforderungen.

Die damalige Bundesrepublik war auf Wachstum abonniert, und auch Hausmann expandierte mit neuen Büros in Mainz und an weiteren deutschen Standorten.

Nach der Wiedervereinigung ging man nach Bautzen und später nach Dresden. Heute ist das Immobilienunternehmen Hausmann in der Metropolregion

Hamburg und in Schleswig-Holstein mit dem Geschäftssitz in Norderstedt und drei Stadtbüros in Hamburg, Wiesbaden und Dresden vertreten.

1986 übertrug das Gründerehepaar die Geschäftsleitung an ihren Sohn Thorsten Hausmann. Tochter Kirsten Wulff (geb. Hausmann) und Ehefrau Hildegart Hausmann gründeten im Jahr 1983 eigene Immobilienfirmen, die selbstständig arbeiten und die angebotenen Hausmann-Dienstleistungen sinnvoll ergänzen.

Heute ist zudem die nächste Generation im Unternehmen tätig. Die älteste Tochter Tjersti Hausmann ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hausmann Immobilien in Wiesbaden. Tochter Tanja Hausmann ist Prokuristin im Bereich des Immobilieneinkaufs, und die jüngste Tochter Dorte Hausmann ist als Prokuristin in leitender Funktion im Bereich des Immobilienverkaufs tätig. Beide arbeiten in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein.



Die reibungslose Fortführung des traditionellen Familienunternehmens ist schon heute sichergestellt.

## Impressum

Der Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Möglichkeiten  
Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte

Autoren: Frauke Reinholdt, Tobias Hübner

Aus der Ratgeber-Reihe der Hausmann Immobilien Beratung

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Hausmann Hausverwaltung GmbH  
Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt

Druck: Spranger Papier GmbH / druckladennord.de  
Gestaltung & Satz: Andrea Schwedt  
7. Auflage, 500 Stück, © Januar 2025

Bearbeiter der ersten bis dritten Auflage:  
Sebastian Kroll und Matthias W. Kroll

Bildrechte: S. 22 © Jeanette Dietl – stock.adobe.com  
S. 28 © U. J. Alexander – stock.adobe.com  
S. 30 © nenetus – stock.adobe.com  
S. 32 © Kacpura – stock.adobe.com  
S. 34: © crazyass – stock.adobe.com  
alle weiteren: © Martin Deja und Hausmann Archiv

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem  
Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden.  
Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann  
nicht übernommen werden.



NOTAR

# S O T H

---

RECHTSANWÄLTE · NOTARE  
FACHANWÄLTE

## **Klaus Soth**

Notar a.D.

Rechtsanwalt

- Fachanwalt für Erbrecht
- 

## **Heiner Soth**

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht
- 

## **Tobias Hübner**

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Familienrecht
  - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 

## **Robert Götsche**

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Arbeitsrecht
  - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 

## **Bärbel Wermuth**

Rechtsanwältin

- Fachanwältin für Familienrecht
- Mediatorin

Ochsenzoller Straße 179  
22848 Norderstedt

Telefon 040/534323-0  
info@soth.de · www.soth.de

## Hausmann® Hausverwaltung

Seit 1954 verwalten, verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet und in Ostdeutschland.

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

**Sofortkontakt:**



**(040) 529 0000**

[www.hausmann-hausverwaltung.de](http://www.hausmann-hausverwaltung.de)  
[info@hausmann-hausverwaltung.de](mailto:info@hausmann-hausverwaltung.de)

mit 4 Standorten in der  
Metropolregion Hamburg

### ■ Hausmann Firmenzentrale

Segeberger Chaussee 76  
22850 Norderstedt  
Tel.: (040) 529 40 80  
Fax: (040) 529 32 76

### ■ Norderstedt

Schmuggelstieg 4  
22848 Norderstedt

### ■ HH-Niendorf

Niendorfer Marktplatz 4  
22459 Hamburg

### ■ HH-Winterhude

Peter-Marquard-Straße 3  
22303 Hamburg