

WEG

Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG: Bestellung, Aufgaben und die saubere Trennung vom Verwalter

Was der Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG darf und muss:
Bestellung, Rechnungsprüfung, Berichtspflicht.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

27. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage § 29 WEG nach der Reform 2020
- 02 Bestellung: Wahl, Anzahl der Mitglieder, Amtszeit
- 03 Aufgaben: Verwalterunterstützung, Rechnungsprüfung,
Stellungnahme zum Wirtschaftsplan
- 04 Haftung des Beirats und die Beschränkung auf Vorsatz und grobe
Fahrlässigkeit
- 05 Klare Trennung der Kompetenzen: Was der Beirat NICHT darf
- 06 Take-aways

IN EINER 51ER-GEMEINSCHAFT STEHT DIE NÄCHSTE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG AN. AUF DER TAGES-ordnung: die Bestellung eines Verwaltungsbeirats. Bisher hatte die Gemeinschaft keinen, jetzt meldet sich genau ein Eigentümer, der sich einbringen möchte. Der Verwalter wird in der Vorbereitung mit den klassischen Fragen konfrontiert: Reicht ein einziges Mitglied aus, oder muss der Beirat zwingend dreiköpfig sein? Welche Amtszeit gilt? Und vor allem: Wo enden die Befugnisse, wenn der frisch gewählte Beirat in der Folgewoche eigenmächtig den Austausch der Treppenhausfenster in Auftrag gibt?

Diese Situation ist kein Einzelfall. Mit der WEG-Reform 2020 hat der Gesetzgeber die Rolle des Verwaltungsbeirats deutlich entschlackt, aber auch entzaubert. Wer als Verwalter sauber arbeiten will, muss die Kompetenzgrenzen kennen und sie in der Versammlungspraxis konsequent durchsetzen. Dieser Beitrag ordnet die Rechtsgrundlage ein, beschreibt die Bestellung, die Aufgaben, die Haftung und vor allem die Trennlinie zwischen Beiratsarbeit und Verwalteramt.

Rechtsgrundlage § 29 WEG nach der Reform 2020

§ 29 WEG regelt seit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz die Rolle des Verwaltungsbeirats in drei knappen Absätzen. Abs. 1 erlaubt die Bestellung eines oder mehrerer Mitglieder, Abs. 2 weist dem Gremium Unterstützung und Überwachung des Verwalters sowie die Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung zu, Abs. 3 beschränkt die Haftung unentgeltlich tätiger Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Mehr steht dort nicht. Vieles, was in der Praxis als „Beiratsrecht“ gelebt wird, ergibt sich erst aus dem Zusammenspiel mit § 24 WEG (Versammlung), § 28 WEG (Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung) und § 9b Abs. 2 WEG (Vertretung gegenüber dem Verwalter).

Die Reform hat zwei wesentliche Verschiebungen gebracht. Erstens ist der Beirat keine Pflicht. Die Gemeinschaft kann, sie muss aber nicht. Eine Gemeinschaft ohne Beirat ist nicht handlungsunfähig, sie verzichtet lediglich auf ein internes Kontrollorgan. Zweitens hat der Gesetzgeber jede Vorgabe zur Mitgliederzahl gestrichen. Die früher übliche Dreierkonstellation ist Tradition, nicht Gesetz. Drittens ist die Aufgabe „Prüfung der Jahresabrechnung“ als Soll-Vorschrift formuliert: Der Beirat soll prüfen, er muss nicht. Unterlässt er die Prüfung, ist der Beschluss über die Vor- und Nachschüsse trotzdem wirksam, anfechtbar wird er allein dadurch nicht. Die Reform hat dem Beirat damit Spielraum eingeräumt, ihn zugleich aber aus der Mit-Verantwortung für die Beschlussfähigkeit entlassen.

Wichtig für die tägliche Arbeit: § 29 WEG kann durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung erweitert oder eingeschränkt werden. Auch Beschlüsse können dem Beirat zusätzliche Aufgaben übertragen, etwa die Pflicht zur Abnahme bestimmter Arbeiten oder die Vorgabe an den Verwalter, größere Aufträge nur nach Rücksprache zu vergeben. Sol-

che Erweiterungen sind sinnvoll, wenn sie konkret und beschlussfest formuliert sind. Pauschale Klauseln wie „der Beirat überwacht den Verwalter umfassend“ bringen wenig, weil sie weder Auskunftsrechte noch Reaktionspflichten konkret zuweisen.

Bestellung: Wahl, Anzahl der Mitglieder, Amtszeit

Die Bestellung des Beirats erfolgt durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit nach § 25 Abs. 1 WEG. Wählbar sind ausschließlich Wohnungseigentümer. Nießbraucher, Mieter oder Familienangehörige ohne Eigentum sind nicht bestellungsfähig, auch nicht durch Vereinbarung. Die Versammlung kann einzeln pro Person abstimmen oder einen Block-Beschluss fassen, wobei die Einzelwahl bei strittigen Kandidaten zu sauberer Dokumentation führt.

Zur Anzahl: § 29 Abs. 1 WEG schreibt nichts vor. Ein Ein-Mann-Beirat ist zulässig, auch in einer 51er-Gemeinschaft. Ebenso zulässig sind zwei, drei, fünf oder mehr Mitglieder. Die Wahl der Größe ist eine Frage der Praktikabilität, nicht der Rechtmäßigkeit. Werden mehrere Personen bestellt, müssen Gemeinschaft oder Beirat selbst einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter bestimmen, weil § 24 Abs. 6 WEG und § 9b Abs. 2 WEG dem Vorsitzenden spezifische Funktionen zuweisen (Unterzeichnung der Niederschrift, Vertretung gegenüber dem Verwalter). Ohne diese Festlegung wären die Aufgaben formal blockiert.

Bei der Amtszeit gilt: § 29 WEG kennt keine Höchstdauer. Wird im Bestellungsbeschluss keine Amtszeit genannt, ist die Bestellung unbefristet. In der Praxis empfiehlt sich eine Befristung auf zwei bis drei Jahre mit Möglichkeit zur Wiederwahl. Das schafft Anlässe zur Neubestätigung und verhindert, dass ein de facto inaktiver Beirat dauerhaft im Amt bleibt. Eine Abberufung durch die Gemeinschaft ist jederzeit mit einfacher Mehrheit möglich, ein wichtiger Grund ist nicht erforderlich. Der Beirat kann sein Amt jederzeit niederlegen, eine Frist gilt nicht, sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes steht.

Formvorschriften für die Beiratsarbeit selbst gibt es nicht. Beiratssitzungen sind nicht protokollpflichtig, können präsent, virtuell oder als Telefonkonferenz stattfinden. Der Vorsitzende beruft ein, der Verwalter ist üblicherweise eingeladen, aber nicht stimmberechtigt. Eine ergänzende Pflichtkonstellation entsteht durch § 24 Abs. 3 WEG: Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, oder fehlt ein Verwalter, ist es Aufgabe des Beiratsvorsitzenden, die Versammlung einzuberufen. Diese Notkompetenz ist eine der wenigen Stellen, an denen der Beirat handelnd nach außen tritt.

Aufgaben: Verwalterunterstützung, Rechnungsprüfung, Stellungnahme zum Wirtschaftsplan

Die zentrale Aufgabe des Beirats ist die Unterstützung und Überwachung des Verwalters. Unterstützung bedeutet in der Praxis: gemeinsame Vorbereitung der Tagesordnung, Auswahl von Handwerkern bei größeren Maßnahmen, Begehung der Anlage vor der Versammlung, Vorbesprechung schwieriger Beschluss Themen. Diese Tätigkeiten sind beratend, nicht entscheidend. Der Verwalter bleibt verantwortlich, der Beirat trägt zur Qualität der Entscheidungsgrundlage bei.

Überwachung heißt: Der Beirat darf Auskunft verlangen, Unterlagen einsehen, Belege prüfen. Eine Beirat-Überwachung mit Musterabmahnung wird dann praxisrelevant, wenn der Verwalter Pflichten verletzt und die Gemeinschaft eine formale Reaktion benötigt. Wichtig ist die Abgrenzung: Überwachung umfasst keine Weisungsbefugnis. Der Beirat darf den Verwalter nicht anweisen, einen bestimmten Auftrag zu erteilen, einen bestimmten Vertrag zu kündigen oder eine bestimmte Mahnung zu schreiben. Solche Weisungen kann nur die Gemeinschaft durch Beschluss erteilen.

Die Prüfung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG sowie des Wirtschaftsplans ist nach § 29 Abs. 2 S. 2 WEG die zweite Kernaufgabe. Der Beirat erhält vom Verwalter rechtzeitig vor der Versammlung die Abrechnung mit Belegen und Kontoauszügen und versieht sie mit einer Stellungnahme. Diese Stellungnahme ist kein formaler Prüfbericht im Sinne eines Wirtschaftsprüferstandards. Sie soll den anderen Eigentümern eine Einschätzung geben, ob die Zahlen plausibel sind, ob Belege vorliegen und ob auffällige Positionen erklärt wurden.

Unterlässt der Beirat die Prüfung, drohen zwei Konsequenzen. Erstens kann die Gemeinschaft Schadensersatzansprüche prüfen, wenn durch die unterlassene Prüfung ein konkreter Schaden entstanden ist (§§ 280, 311 BGB analog auf die organähnliche Stellung). Zweitens ist der Beschluss über die Vor- und Nachschüsse trotzdem wirksam. Anders verhält es sich, wenn der Verwalter die Unterlagen nicht oder zu spät liefert. Dann liegt eine Pflichtverletzung des Verwalters vor, die Beschlussfassung kann gefährdet sein, weil die Eigentümer keine ausreichende Entscheidungsgrundlage haben.

Weitere Aufgaben sind die Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG (Vorsitzender oder Vertreter) und die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter nach § 9b Abs. 2 WEG. Letzteres wird dann praxisrelevant, wenn der Verwaltervertrag nach § 26 WEG gekündigt, geändert oder verlängert werden soll: Die Gemeinschaft tritt dem Verwalter in diesem Fall durch den Beiratsvorsitzenden gegenüber, weil der Verwalter nicht sich selbst kündigen kann.

Haftung des Beirats und die Beschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

§ 29 Abs. 3 WEG enthält eine zentrale Privilegierung: Werden die Beiratsmitglieder unentgeltlich tätig, haften sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Damit ist die normale Fahrlässigkeit ausgeschlossen, was angesichts der ehrenamtlichen Tätigkeit eine sachgerechte Risikoverteilung darstellt. Die Haftungsgrundlage ergibt sich aus dem organähnlichen Verhältnis zwischen Beirat und Gemeinschaft, dogmatisch verortet zwischen Auftragsrecht und gesellschaftsrechtlicher Treuepflicht (§§ 280, 311 BGB).

Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn der Beirat die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt, also einfachste, naheliegende Überlegungen unterlässt. Die Hürde ist hoch. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen zur Beirats- und Aufsichtsratshaftung deutlich gemacht, dass nicht jede Fehleinschätzung grobe Fahrlässigkeit begründet. Wer als Beirat eine Abrechnung prüft, bestimmte Positionen für plausibel hält und später festgestellt wird, dass dort ein Fehler verborgen war, handelt regelmäßig nicht grob fahrlässig. Wer dagegen Belege gar nicht anschaut, obwohl ihm Unregelmäßigkeiten bekannt waren, kann den Maßstab erreichen.

Erhält der Beirat eine Vergütung, kippt die Privilegierung. Dann gilt der allgemeine Sorgfaltsmaßstab der einfachen Fahrlässigkeit. In der Praxis wird dieser Punkt häufig unterschätzt. Schon eine pauschale Aufwandsentschädigung von wenigen hundert Euro im Jahr kann je nach Auslegung als Vergütung gewertet werden. Die saubere Lösung ist eine Beschlussfassung, die ausdrücklich nur den Ersatz konkreter Auslagen (Fahrtkosten, Porto, Kopien) regelt und keine pauschalisierte Tätigkeitsvergütung enthält.

Versichern lässt sich das Haftungsrisiko über eine D&O-Police oder eine spezifische Beiratshaftpflicht. Größere Gemeinschaften schließen solche Verträge regelmäßig ab und tragen die Prämie aus der gemeinschaftlichen Kostenmasse. Ein entsprechender Beschluss ist nach § 19 Abs. 1 WEG als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung zulässig, wenn die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzbedürfnis stehen. Bei sehr kleinen Anlagen ist die Versicherung oft unverhältnismäßig, bei mittleren und großen Gemeinschaften gehört sie zum Standard.

Klare Trennung der Kompetenzen: Was der Beirat NICHT darf

Die wichtigste Lehre aus dem Eingangsfall: Der Beirat hat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse. Der eigenmächtige Auftrag zum Fensteraustausch ist schwebend unwirksam, weil der Beirat als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt hat. Genehmigt die Gemeinschaft den Vertrag nachträglich durch Beschluss, wird er wirksam. Verweigert sie die

Genehmigung, bleibt der Beirat dem Handwerker gegenüber persönlich aus § 179 BGB haftbar. Diese Konstellation ist im Beiratsalltag eine der gefährlichsten und sollte in jeder Erstbesprechung mit einem neu gewählten Gremium klar adressiert werden.

Konkret darf der Beirat nicht: Aufträge an Handwerker vergeben, ohne dafür durch Beschluss bevollmächtigt zu sein. Verträge im Namen der Gemeinschaft schließen, weder Versicherungen noch Dienstleister noch Energielieferanten. Forderungen erlassen, stunden oder Vergleiche schließen. Bauliche Veränderungen genehmigen oder anordnen. Auch die häufig erwartete Konstellation „der Beirat entscheidet bei Eilfällen“ ist unzutreffend. Notgeschäftsführung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG steht ausschließlich dem Verwalter zu, nicht dem Beirat. Fehlt ein Verwalter, ist die richtige Reaktion die Einberufung einer Versammlung durch den Beiratsvorsitzenden nach § 24 Abs. 3 WEG, nicht die Eigenmacht.

Hier zeigt sich die strukturelle Parallele zur Trennungstheorie zwischen Verwalteramt und Verwaltervertrag: Auch beim Beirat müssen Rolle und Handlungsbefugnis sauber getrennt werden. Der Beirat ist Organ der Gemeinschaft mit beratender und überwachender Funktion, nicht Geschäftsführer. Die Geschäftsführung obliegt allein dem Verwalter im Rahmen des § 27 WEG und der Beschlüsse. Wer als Verwalter diese Trennung nicht durchsetzt, riskiert dreifach: rechtlich (unwirksame Verträge), wirtschaftlich (Streit über Kostentragung), und im Verhältnis (ein dauerhaft entgrenzter Beirat verliert seine Funktion als Korrektiv).

Zulässig und sinnvoll ist es dagegen, dem Beirat oder dem Vorsitzenden durch konkreten Beschluss Einzelbefugnisse zu übertragen. Beispiele: Bevollmächtigung des Vorsitzenden zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags, Auftrag zur Begleitung eines bestimmten Bauvorhabens mit Abnahme- und Berichtspflicht, Mandat zur Einholung von drei Angeboten für eine Maßnahme. Solche Beschlüsse müssen Gegenstand, Umfang und Grenzen klar bezeichnen. Pauschale Generalvollmachten sind anfechtbar, weil sie gegen die Beschlusskompetenz der Eigentümer verstoßen.

Take-aways

- § 29 WEG erlaubt jede Beiratsgröße von eins bis viele; eine Pflicht zur Bestellung besteht nicht.
- Mehrköpfige Beiräte brauchen einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter (§§ 24 Abs. 6, 9b Abs. 2 WEG).
- Amtszeit ohne Beschluss = unbefristet; sinnvoll sind zwei bis drei Jahre.
- Hauptaufgaben sind Unterstützung, Überwachung und Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung mit Stellungnahme.

- Unterlassene Prüfung macht den Abrechnungsbeschluss nicht anfechtbar, kann aber Schadensersatzansprüche auslösen.
- Haftung des unentgeltlichen Beirats ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEG).
- Pauschale Aufwandsentschädigungen können die Haftungsprivilegierung gefährden; nur konkrete Auslagen ersetzen.
- Der Beirat hat keine eigene Entscheidungsbefugnis und keine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter.
- Eigenmächtige Aufträge sind schwebend unwirksam; persönliche Haftung des Beirats aus § 179 BGB droht.
- Einzelbefugnisse durch konkreten Beschluss sind zulässig; pauschale Generalvollmachten sind anfechtbar.

Fragen zur Bestellung und Aufgabenverteilung des Verwaltungsbeirats? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.