



Assecuranzmakler GmbH

Vermögensschaden für Beiräte

Aufgaben des Beirates

- rechnerische Prüfung für jede Kasse und jedes Konto
- sachliche Prüfung geleisteter Zahlungen, deren Zuordnung zur betreffenden Gemeinschaft sowie die Prüfung von Belegen und Kontoauszügen
- Prüfung der Kostenverteilung sowie die Überprüfung der Verteilungsschlüssel
- Prüfung des Vermögensstatus insbesondere das Bestehen der ausgewiesenen Rücklagen



Haftung des Beirates

Bisher bestand über die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder Unklarheit, was nach neuester Rechtsprechung jedoch korrigiert wurde, da einzelne Verwaltungsbeiratsmitglieder gegenüber den Wohnungseigentümern sehr wohl auf Schadenersatz haften können. Dagegen haftet der Verwaltungsbeirat in seiner Gesamtheit nicht, da er im eigentlichen Rechtssinn weder „rechtsfähig“ noch „Organ“ ist.

Anspruchsgrundlagen

Aus dem allgemeinen Schuldrecht ergibt sich eine Haftung aus rechtswidriger und schuldhafter Pflichtverletzung sowie aus positiver Vertragsverletzung.

Voraussetzung

Die Haftung eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes setzt eine schuldhafte und pflichtwidrige Handlung oder Unterlassung voraus, welche in kausalem Zusammenhang mit einem Schaden gegenüber den Wohnungseigentümern stehen muss. Wichtig hierbei ist, dass nur die Person haftet, in deren Verfügungs- oder Entscheidungsbereich der Schaden zuzuordnen ist. Sind mehrere Mitglieder für den Schaden verantwortlich haften diese als Gesamtschuldner.

Pflichtverletzung

Eine Pflichtverletzung aus der Nicht- oder Schlechterfüllung stellt eine weitere Anspruchsgrundlage dar. Diese können sich aus der Unterstützung des Verwalters und je nach Umfang der dem Beirat erteilten Vollmachten, z.B. aus der Prüfung und Verabschiedung von Wirtschaftsplänen- oder Jahresabrechnungen, sonstigen Abrechnungen und Rechnungslegungen, Kostenvoranschlägen sowie den dazugehörigen „Stellungnahmen vor Beschlussfassung“, ergeben.

Verschulden

Die Beiratsmitglieder haften grundsätzlich gemäß § 276 BGB für jedes Verschulden, also für Vorsatz und jede Art der Fahrlässigkeit. Vorsätzlich handelt dabei, wer eine rechtswidrige Tat wissentlich und gewollt herbeiführt; fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Für die Beiratsmitglieder wird hierbei ein Sorgfaltsmaßstab zugrunde gelegt, welcher dem Fachwissenstand eines ordentlichen, interessierten und gewissenhaften, ehrenamtlich tätigen Prüfers und Beraters entsprechen soll.

Schaden

Um eine Anspruchsgrundlage zu begründen, müssen Pflichtverletzung und Verschulden für den eingetretenen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder am Vermögen der / des einzelnen Wohnungseigentümers im kausalen Zusammenhang stehen.

Schadenbeispiele

Fehlerhafte Kontrolle der Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters; Unrechtmäßige Verweigerung der Zustimmung zu einem Veräußerungsvorgang; Zustimmung zu einer Maßnahme des Hausverwalters, die sich als fehlerhaft erweist.

Prämienbeispiele

Deckungssumme	bis zu 5 Beiräte	bis zu 10 Beiräte	bis zu 15 Beiräte
50.000,- €	70,- €	140,- €	210,- €
100.000,- €	90,- €	180,- €	270,- €
250.000,- €	124,- €	248,- €	372,- €
500.000,- €	184,- €	368,- €	552,- €
750.000,- €	244,- €	488,- €	732,- €
1.000.000,- €	304,- €	608,- €	912,- €