

EUR 500,00 für Beirat sind zu viel – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 01.02.2017, 481 C 15463/16 WEG

I.

Beiräte sind ein wesentliches Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie übernehmen eine Vermittlerrolle zwischen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und Verwalter. Sie unterstützen den Verwalter bei der Überprüfung der Jahresabrechnung und können auch ansonsten vielfältige Tätigkeiten in der Eigentümergeinschaft übernehmen. Oft beraten Beiräte auch bei Reparaturen.

Grundsätzlich sollen Beiräte hierbei unentgeltlich tätig werden. Oft finden sich dennoch Beschlüsse, welche den Beiräten eine mehr oder weniger großzügig ausgestaltete Entschädigung bewilligen. Die Entscheidung des AG München zeigt, dass diesen Entschädigungen enge Grenzen gesetzt sind.

II.

Der klagende Eigentümer ist zusammen mit den beklagten übrigen Eigentümern Mitglied in einer WEG in München. Die WEG fasste auf einer Versammlung vom 23.06.2016 u.a. einen Beschluss, dass jedem Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung von EUR 500,00 jährlich zu zahlen sein sollte. Dies sollte rückwirkend bereits ab dem 01.01.2015 gelten. Die beklagten Eigentümer rechtfertigten die Entschädigung mit erhöhtem Verwaltungsaufwand. Die WEG sei noch „jung“ und müsse erst einmal zum Laufen gebracht werden. Zudem müssten Baumängel bearbeitet werden und der Verwaltungsbeirat sei daher stark eingespannt.

Das AG München erklärt den Beschluss für unwirksam, da er gegen ordnungsgemäße Verwaltung verstoße. Beiräten sei nur ein dem tatsächlichen Aufwand entsprechender oder pauschalierter Aufwandsersatz zu zahlen. Dieser betrage üblicherweise ca. EUR 100,00. Allenfalls zulässig könnte es sein, bei tatsächlich gegebenem Anlass eine einmalige erhöhte Entschädigung zu zahlen.

III.

Die Entscheidung des AG München zeigt, dass Entschädigungen für Beiräte nicht mehr als derzeit ca. EUR 100,00 betragen können. Auch das Kammergericht Berlin hat eine Entschädigung von EUR 500,00 für unzulässig erachtet (vergleiche KG Berlin, Urteil vom 29.03.2004, 24 W 194/02).

Der Gemeinschaft ist es aber nicht verwehrt, Einsatz der Beiratsmitglieder zu honorieren. Es verstößt lediglich gegen ordnungsgemäße Verwaltung dauerhaft eine pauschale Vergütung zu zahlen. Eine einmalige Abgeltung für konkrete Anlässe ist durchaus möglich. Auch diese muss allerdings ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Zu empfehlen ist in diesem Fall eine genaue Darstellung, was die Beiratsmitglieder geleistet haben und gegebenenfalls ein Vergleich mit dem Entgelt, welches an einen professionellen Dienstleister in dieser Funktion hätte gezahlt werden müssen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.