Aufgaben des Verwaltungsbeirats: Checkliste für das Amtsjahr

Was der Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG im Lauf eines Jahres erledigt – von der Belegprüfung bis zur Unterschrift unter das Protokoll.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]
Verwaltungsbeirat: [Namen]
Amtsjahr: [Jahr]

Nach der Wahl

☐ Mitglieder, Vorsitz, Stellvertretung und Amtszeit stehen im Protokoll (§ 29 Abs. 1 WEG)
☐ Mit der Verwaltung geklärt, wer wann welche Unterlagen liefert
☐ Einsicht in die Umsätze aller Konten vereinbart, auch Rücklagen- und Tagesgeldkonto
☐ Versicherungsschutz für die Beiratstätigkeit geklärt (Vermögensschaden-Haftpflicht)

Laufend im Jahr

☐ Verwaltung unterstützen und überwachen (§ 29 Abs. 2 Satz 1 WEG): Werden Beschlüsse umgesetzt?
☐ Größere Aufträge haben eine Beschluss- oder Vertragsgrundlage
☐ Beirat bei Bedarf einberufen (Vorsitz, § 29 Abs. 1 Satz 3 WEG)
☐ Fragen und Hinweise der Eigentümer sammeln

Vor der Eigentümerversammlung: Jahresabrechnung prüfen

☐ Anfangs- und Endbestand jedes Kontos mit den Kontoauszügen abgeglichen, Girokonto und Rücklagenkonto
☐ Zuführungen zur Erhaltungsrücklage tatsächlich überwiesen, Entnahmen durch Beschluss gedeckt
☐ Stichprobe der größten Ausgaben: Rechnung vorhanden, Betrag passt, Beschluss oder Vertrag vorhanden
☐ Kosten nach dem geltenden Schlüssel verteilt (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 WEG)
☐ Hausgeldrückstände erfasst und gemahnt
☐ Deutliche Abweichungen zum Vorjahr nachgefragt
☐ Vermögensbericht plausibel, Stand der Rücklage stimmt mit dem Konto überein (§ 28 Abs. 4 WEG)

Vor der Eigentümerversammlung: Wirtschaftsplan prüfen

☐ Ansätze im Vergleich zum Vorjahr und zu bekannten Preissteigerungen plausibel
☐ Zuführung zur Erhaltungsrücklage angemessen
☐ Hausgeld je Einheit nachvollziehbar berechnet

Stellungnahme

☐ Schriftlich festgehalten: was geprüft wurde, welche Stichproben, welches Ergebnis, welche offenen Punkte
☐ Vor der Beschlussfassung an die Eigentümer verteilt (§ 29 Abs. 2 Satz 2 WEG)
☐ In der Versammlung vorgetragen und im Protokoll vermerkt

In und nach der Versammlung

☐ Niederschrift durch Vorsitz oder Stellvertretung mit unterschrieben (§ 24 Abs. 6 WEG)
☐ Entlastung nur beantragt, wenn keine Ansprüche gegen Verwaltung oder Beirat in Betracht kommen
☐ Bei der Abstimmung über die eigene Entlastung nicht mitgestimmt

Je nach Lage

☐ Gibt es einen Verwalter: Gemeinschaft ihm gegenüber vertreten, etwa beim Verwaltervertrag (Vorsitz, § 9b Abs. 2 WEG)
☐ Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig: Versammlung einberufen (Vorsitz oder Stellvertretung, § 24 Abs. 3 WEG)
☐ Amtszeit läuft ab: Neuwahl auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung

---