

Aufwands-Entschädigung für Verwaltungsbeiräte

Grundsätzlich wird die Meinung vertreten, dass es sich bei der Beiratstätigkeit um ein Ehrenamt handelt. Daraus wird gefolgert, dass es sich um eine Aufgabe ohne Vergütung nach § 662 BGB handelt. Wird solch ein unentgeltlicher Auftrag angenommen, so besteht aber auf jeden Fall Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen aus der daraus folgenden Tätigkeit. Dies ergibt sich aus § 670 BGB, sofern nicht in der Teilungserklärung auch solch ein Kostenersatz ausdrücklich ausgeschlossen wurde.

§ 662 BGB: Vertragstypische Pflichten beim Auftrag

Durch die Annahme eines Auftrags verpflichtet sich der Beauftragte, ein ihm vom Auftraggeber übertragenes Geschäft für diesen unentgeltlich zu besorgen.

§ 670 BGB: Ersatz von Aufwendungen

Macht der Beauftragte zum Zwecke der Ausführung des Auftrags Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf, so ist der Auftraggeber zum Ersatz verpflichtet.

Vollkommen unstrittig ist deshalb, dass der Beirat seine Kopier-, Telefon/Fax-, Porto- und Fahrkosten verlangen kann (OLG Schleswig-Holstein, 2 W 124/03). Bei einer gewissen Größe der Wohnanlage ist auch der Kostenersatz von Seminaren und der Erwerb von Fachliteratur zu erstatten, wenn der Beirat dies zur Ausübung seiner Aufgabe für erforderlich hält (siehe § 670 BGB dort das Recht der Selbstbestimmung). Dies wird in der Rechtsprechung als auch in der Rechtsliteratur bestätigt, z.B. BayObLG (2 Z 76/82) und Bärman § 29, Rz. 115.

Statt des Einzelnachweises (Vorlage von Belegen) kann der Aufwendungsersatz auch in Form einer angemessenen Kostenpauschale pro Jahr erfolgen, so dass ein Einzelnachweis dann nicht mehr erforderlich wird. Eine Pauschale soll der Größe der Wohnanlage angepasst sein. Das OLG München (32 Wx 089/08) hat 2008 z.B. eine Pauschale von 400,- € je Beiratsmitglied im Jahr für nicht überhöht angesehen. In großen Wohngemeinschaften sind Aufwands-Pauschalen von bis 500,- je Mitglied durchaus üblich..

Aufwendungsersatz unterliegt nicht der Steuerpflicht. Der Einnahme steht dann eine übereinstimmende Ausgabe gegenüber. Erhält der Beirat eine Aufwandspauschale, so muss im Zweifel nachgewiesen werden können, dass das erhaltene Geld dem Zweck entsprechend eingesetzt wird. Deshalb empfiehlt es sich für die Praxis auch bei einer Kostenpauschale die Ausgaben festzuhalten, um in Bedarfsfälle, die Angemessenheit der Höhe (gegenüber den anderen Eigentümern und dem Finanzamt) nachweisen zu können.

Wie hoch kann der Auslagenersatz sein?

Das Wohnungseigentumsgesetz gibt auch hierzu ebenso keine konkrete Auskunft - der BGH auch nicht konkrete wie der BGH. Es gilt hier der Standard-Grundsatz:

Die Höhe muss sich an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) orientieren.

Was dem entspricht, entscheiden die Gerichte je nach Einzelfall, wobei die Gerichte den Maßstab, was noch ordnungsgemäß ist, derzeit an der Größe der Wohnanlage ausrichten - **richtiger wäre wohl nach Arbeitsumfang und der Qualität der Arbeit.**

Danach sind bisher folgende Rechtsmeinungen an den Gerichten vertreten worden:

OLG München (32 Wx 089/08):

400,- € Auslagenpauschale je Beirat bei 140 Eigentümern sind in Ordnung.

LG Kiel (3 T 428/05):

3.000,- € Aufwendungsersatz pro Jahr sind als unangemessen beurteilt worden.

KG Berlin (24 W 194/02):

500,- € Jahresvergütung für den Beiratsvorsitzenden sind als überhöht beurteilt worden.

Nachdem die Gerichte den Entscheidungsspielraum der Eigentümer immer weiter auslegen, ist davon auszugehen, dass die bisher durchaus als kleinlich zu bezeichnende Beurteilung der Gerichte sich in den nächsten Jahren mutmaßlich ändern könnte. Aus hiesiger Sicht ist sicher einer der Gründe, warum sich engagierte Beiräte schwer finden lassen, in der unbefriedigenden Honorierung für die verantwortungsvolle Arbeit zu sehen, verbunden mit einem nicht unerheblichen Haftungsrisiko.

Für eine angemessene Honorierung des Stundenaufwandes sowie Kostenersatz für Fortbildung und Erfahrungsaustausch sprechen die Geldsummen, die der Beirat zu kontrollieren hätte. Die Frage ist also für jede Wohngemeinschaft

- **ob sie tatsächlich zum Nulltarif eine engagierte und fachlich kompetente Leistung erwarten will oder**
- **ob es nicht besser wäre, den Beiräten Anerkennung durch Worte und zusätzlich auch in barer Münze zu zollen.**

So wie man nur von einem gut bezahlten Verwalter eine professionelle Leistung erwarten kann, so ist es nicht anders bei Verwaltungsbeiräten. Das Schlimmste was einer Wohnungseigentümergeinschaft passieren kann, ist doch, dass sich ein Ausgleich für zu schlechte Honorierung und Behandlung auf anderem - nicht transparentem - Wege geholt wird.