

GEBÄUDEBEIRAT UND BEIRÄTE

In vielen Hausordnungen ist ein Organ vorgesehen, das Gebäudebeirat genannt wird. Teilweise sind auch die Aufgaben angegeben, die von den Mitgliedern dieses Organs durchgeführt werden sollen: Im Allgemeinen helfen sie dem Verwalter bei der Ausübung seines Amtes.

Sie werden in ungerader Zahl ernannt. Bei eventuellen Zusammenkünften mit dem Verwalter wird ein eigenes Sitzungsprotokoll verfasst.

Normalerweise stehen sie dem Verwalter sowohl bei der Abfassung der Tagesordnungspunkte, die bei den Eigentümerversammlungen vorgebracht werden sollen, als auch bei den Entscheidungen betreffend die Durchführung dringender außerordentlicher Arbeiten im Sinne des Art. 1135, letzter Absatz, des BGB bei.

Es gibt keine Gesetzesbestimmungen, welche die Funktionen dieses Organs vorsehen oder regeln, und auch die Rechtsprechung selbst ist diesbezüglich sehr allgemein gehalten. Demgemäß kann zweifellos behauptet werden, dass der Gebäudebeirat und die Beiräte sich nicht über die Entscheidungsbefugnis der Eigentümerversammlungen oder des Verwalters hinwegsetzen können, und der Verwalter nicht verpflichtet ist, deren Meinung zu folgen.

Die Beiräte handeln als Vertreter der Eigentümer, sofern ihnen die Versammlung spezifische Aufgaben übertragen hat, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung außerordentlicher Eingriffe.

Es handelt sich daher um ein Gremium, das eingeführt wurde, um die Aufgaben des Verwalters, insbesondere in Wohnhäusern großen Ausmaßes, zu erleichtern. Dies gibt dem Verwalter die Möglichkeit, die Beiräte einzuberufen und von ihnen zu erfahren, welche Angelegenheiten und wichtigen Erfordernisse den Hausbewohnern am Herzen liegen. Jeder übt die Beiräte nicht immer ihre Aufgabe korrekt aus und behindern durch ständige Beeinflussung die Arbeit des Verwalters; in vielen Fällen setzen sie sich auch über den Willen der Eigentümerversammlung hinweg.

Es ist daher besonders wichtig, dass sich die Person, die zur Wahl eines Beirates kandidiert, bewusst ist, dass sie sich völlig kostenlos in den Dienst des Wohnhauses begibt und dass die Besprechungen mit dem Verwalter die tatsächlichen Bedürfnisse der Eigentümer widerspiegeln müssen. Diese endgültige Entscheidung liegt jedoch beim Verwalter, da lediglich dieser bei eventuellen Fehlern zur Rechenschaft gezogen wird. Auch wenn nicht von der Hausordnung vorgesehen, kann die Eigentümerversammlung die Ernennung des Gebäudebeirates beschließen, sofern das ihm anvertraute Mandat klar festgelegt und in der Beschlussfassung beschrieben wird.

Die Versammlungen des Beirates können bei zu großer Häufigkeit und übertriebener Dauer zur Schwerfälligkeit in der Arbeit des Verwalters führen. Demzufolge ist bei der Ernennung und Festlegung der Vergütung des Verwalters angebracht, dass dieser bereits angibt, welcher Betrag er pro Versammlung mit den Beiräten berechnet.

DIE RECHNUNGSPRÜFER

Ein weiteres Amt, das sehr häufig in den Hausordnungen genannt wird, ist das des Rechnungsprüfers. Seine Aufgabe besteht in der Überprüfung der Bankauszüge und der dazugehörigen Unterlagen des eben abgeschlossenen Verwaltungsjahres. Es nimmt in die Übereinstimmung der Rechnungslegung Einsicht, um bei der Versammlung die ordnungsgemäß geführte Buchhaltung bestätigen zu können.

Selbstverständlich bricht diese Beauftragung keinerlei Verantwortung für die Rechnungsprüfer mit sich, sollten trotz Überprüfung Unregelmäßigkeiten in der Buchführung auftreten. Wenn ihnen der Verwalter die Bankauszüge und die Rechnungen in Originalausführung bereit stellt, kann die Kontrolle in kurzer Zeit durchgeführt werden. Eine einwandfreie Rechnungslegung zeugt von der Ehrlichkeit des Fachmannes im Umgang mit dem Geld anderer Menschen.

DIE TREPPENSPRECHER

Die Aufgaben des Treppensprechers beschränken sich auf wenige Aufgaben wie z.B. den Austausch der Glühbirnen, um den Eingriff eines Elektrikers zu vermeiden. Somit können bei den Endkosten die Ausgabe für die kleine Instandhaltung verringert werden. Ist ein Aufzug vorhanden, verständigt der Treppensprecher den Verwalter bei Fehlfunktionen und setzt ihm über die erfolgte Reparatur in Kenntnis. Auch kann sich der Treppensprecher um die Verteilung der Post seitens des Verwalters kümmern.

Der Treppensprecher ist ein Freiwilliger, der zur besseren Nutznießung des Gemeinschaftseigentumes beiträgt. Leider wird er oft wie ein Bediensteter des Hauses angesehen und behandelt, von dem verlangt wird, dass er umgehend eine durchgebrannte Lampe wechseln muss. Dabei muss ohnehin gesagt werden, dass es eine nettere Art wäre eine kleine Mitteilung in seinen Briefkasten zu werfen, bei dem er auf eine kaputte Glühbirne aufmerksam gemacht wird, anstatt zu jeder Tag- und Nachtzeit an seiner Tür zu klingeln.