

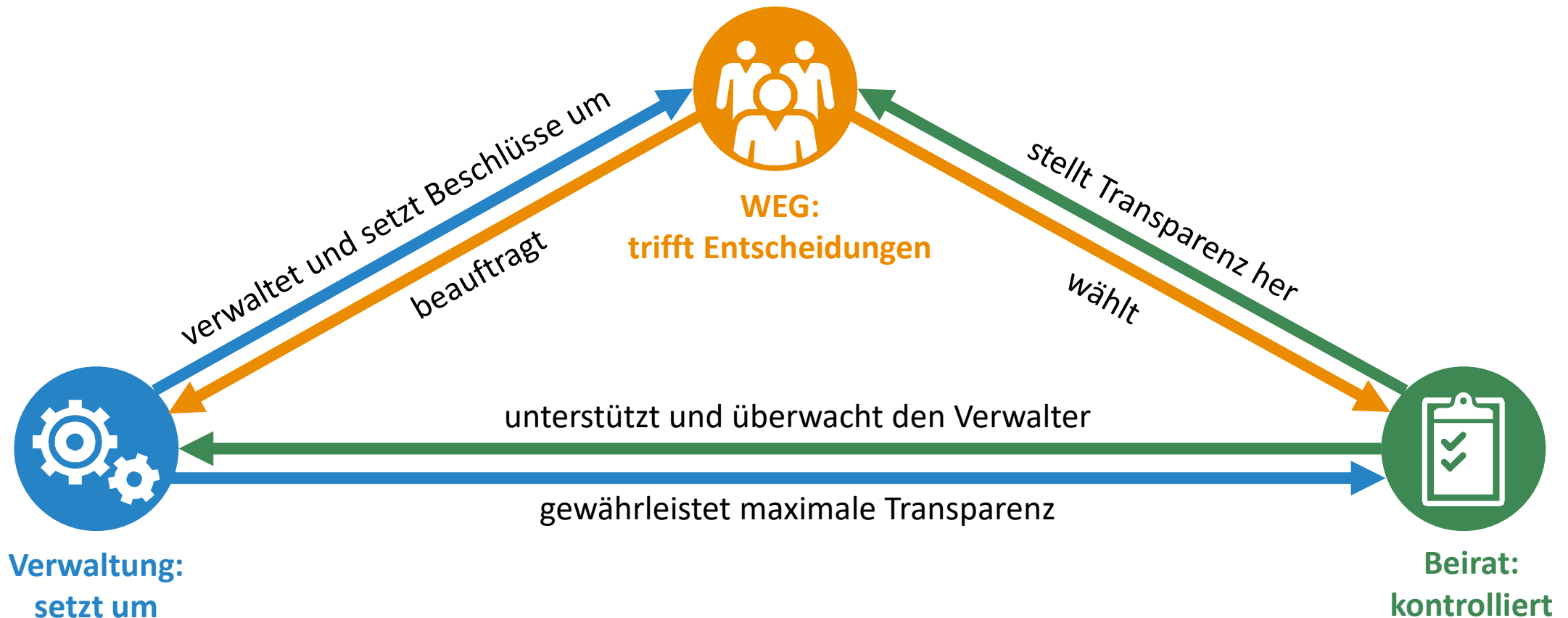
Unsere Zusammenarbeit
im Sonnenring

Ziel: Transparenz und Effizienz für alle

Wir schlagen für die **Zusammenarbeit im Sonnenring** ein Konzept vor, das das ehrenamtliche Engagement von uns als Eigentümer auf mehrere Schultern verteilt, **effizient** ist, und zu mehr **Flexibilität** für uns alle führt.



Zur Erinnerung: Der Dreiklang aus Eigentümergemeinschaft, Hausverwaltung und Beirat



Was sind die Aufgaben des Beirats, und was nicht?

DIE AUFGABEN EINES BEIRATS?

- **Prüfung** von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan (inkl. Stellungnahme).
- Durchführung der jährlichen **Rechnungsprüfung** der Verwaltungsunterlagen (inkl. Stellungnahme).
- **Unterzeichnung der Protokolle** der Eigentümerversammlungen (vor Versand).
- Einberufung von Eigentümerversammlungen (wenn der Verwalter verhindert ist).
- Generell hat der Beirat eine **vermittelnde und beratende Funktion**.
- Besonderheit im Sonnenring: u.a. **Freigabe** von i) Zahlungsverpflichtungen, ii) Sonderleistungen oder iii) Verfügung über das Rücklagenkonto.

WAS MACHT EIN BEIRAT NICHT?

- Eigentümern/Mietern Anweisungen erteilen.
- Hausordnung aufstellen und/oder überwachen.
- Handwerker eigenmächtig im Namen der WEG beauftragen.
- Arbeiten von Handwerkern überwachen/abnehmen.
- Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ohne Beschluss.
- Kündigung von Verträgen im Namen der WEG.
- Redeverbot in Eigentümerversammlungen erteilen.
- Über die Konten der WEG verfügen.

Quelle: <https://www.hausverwaltung-ratgeber.de/>

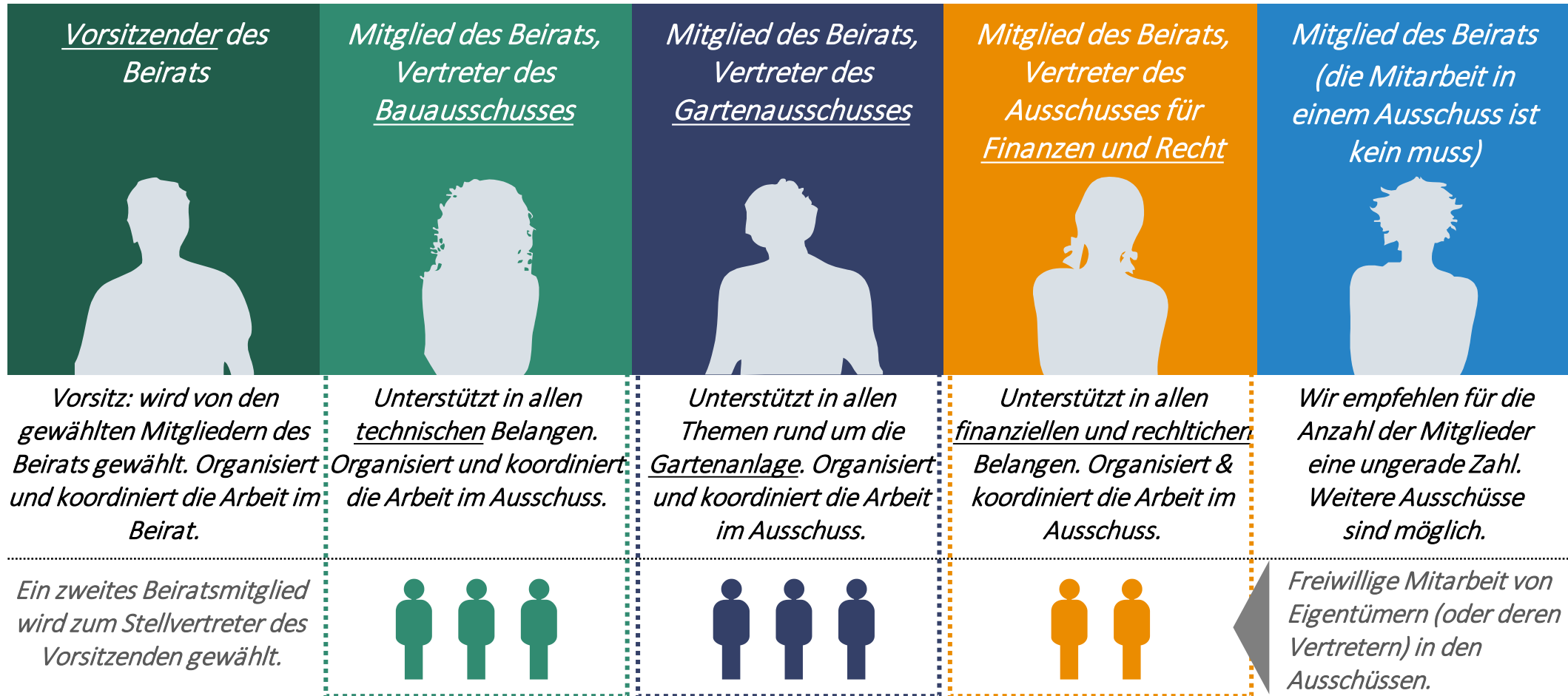
Die WEG entscheidet, die Hausverwaltung setzt um

DIE HAUSVERWALTUNG IST EIN AUSFÜHRENDES ORGAN

- Wahrnehmung der **Finanzen** für die WEG
- **Umsetzung** von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- Erstellung der **Wirtschaftspläne/ Jahresabrechnungen** für die WEG
- Sicherstellung der Instandhaltung/ Instandsetzung des **Gemeinschaftseigentums**
- **Einhaltung der Hausordnung** sicherstellen
- **Geltendmachung von Ansprüchen** der WEG
- Einberufung und Leitung von **Eigentümerversammlungen**
- Führen der **Beschlussammlung**

Quelle: <https://www.hausverwaltung-ratgeber.de/>

Alle Mitglieder des Beirats werden von der WEG gewählt. Wir schlagen folgendes Konzept vor:



Wir brauchen Sie!

WERDEN SIE TEIL DES BEIRATS...

- In der nächsten Versammlung wählen wir einen neuen, breit aufgestellten Beirat.
- Wir brauchen motivierte und engagierte Miteigentümer.
- **Sind Sie dabei? Dann schicken Sie uns gerne Ihr Profil mit Ihrer Präferenz für die Vorstellung in der nächsten ETV.**

...ODER TEIL EINES AUSSCHUSSES

- Sollte Ihnen eher die Arbeit in einem Ausschuss zusagen?
- **Dann schicken Sie uns gerne eine Mail und nennen Sie uns den Ausschuss, in dem Sie sich gerne engagieren möchten.**

Schicken Sie uns eine Mail. Gerne an mich direkt und/oder unseren aktuellen Beirat:
marc.kuhn@sonnenring.com und/oder verwaltungsbeirat@sonnenring.info

Was passiert als nächstes?

Wir konsolidieren die Rückmeldungen und bereiten alles für die nächste Versammlung und die Wahl vor.

Hinweis: Selbstverständlich können auch in der ETV noch weitere Kandidaten aufgestellt werden.





Danke

marc.kuhn@sonnenring.com

und/oder

verwaltungsbeirat@sonnenring.info



Anhang

Teilungserklärung Teil V, §31, Beirat

1. Der Beirat wird von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit gewählt.
2. Seine Tätigkeit ist ehrenamtlich und unentgeltlich.
3. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Miteigentümern (Wohnungs- bzw. Teileigentümern)¹.
4. Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und gibt sich, falls erforderlich eine Geschäftsordnung.
5. Aufgabe des Beirats ist neben den in dieser Teilungserklärung geregelten Aufgaben:
 1. Die Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben;
 2. Die Entgegennahme von Wünschen der Miteigentümer, soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, und ihre Weitergabe an den Verwalter;
 3. Die Unterbreitung von Vorschlägen für Reparaturen und Instandsetzungen am gemeinschaftlichen Eigentum an den Verwalter;
 4. Die Prüfung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans des Verwalters unter Einsichtnahme in die zugehörigen Unterlagen in den Geschäftsräumen des Verwalters und die Berichterstattung darüber in der Eigentümerversammlung;
 5. Die Überwachung der Ansammlung der Instandhaltungsrücklage;
6. Stellen sich nicht wenigstens 3 Miteigentümer als Beiratsmitglieder zur Verfügung, so ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet in jährlichem Wechsel einen Miteigentümer zur Wahl als Vertrauensmann durch die Eigentümerversammlung vorzuschlagen. Dieser hat in diesem Falle die dem Beirat obliegenden Aufgaben wahrzunehmen.

1) Die Anzahl der Mitglieder im Verwaltungsbeirat ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die Wohnungseigentümer können in der Teilungserklärung oder durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung die Anzahl der Mitglieder festlegen.

WEGesetz, §§ 9b, 24, 29 (Auszüge)

Vertretung, Einberufung, Verwaltungsbeirat

§ 9b Vertretung

(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.

(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.