

Inhalt

Vorwort	1
1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	4
1.1 Die Wohnungseigentümer entscheiden	4
1.2 Der Verwalter führt aus	5
1.3 Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter	6
2. Muss ein Verwaltungsbeirat bestellt werden?	8
2.1 Verlangen einer Beiratsbestellung	8
2.2 Abweichende Vereinbarungen zur Beiratsbestellung	9
2.3 Für Bestellungsbeschluss kann auch Einstimmigkeit vorgeschrieben werden	11
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	12
3.1 Nur Wohnungseigentümer können Mitglied des Verwaltungsbeirates sein	12
3.2 Wahl des Beiratsvorsitzenden und seines Stellvertreters	15
3.3 Es sollen drei Wohnungseigentümer sein	15
3.4 Wenn der Beirat aus vier Wohnungseigentümern und/oder einem Nicht-Wohnungseigentümer besteht	16
3.5 Berufliche oder fachliche Qualifikation nicht Bedingung	17
3.6 Verwalter kann nicht Beiratsmitglied werden	19
4. Bestellung des Verwaltungsbeirates	20
5. Amtszeit des Verwaltungsbeirates	23
6. Beendigung der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat	24
6.1 Ablauf des Bestellungszeitraums	24
6.2 Wegfall der persönlichen Voraussetzungen	24
6.3 Abberufung des Verwaltungsbeirates	25
6.4 Amtsniederlegung jederzeit möglich – nicht aber zur Unzeit	25

7.	Wie regelt der Beirat seine Angelegenheiten?.....	27
7.1	Beiratsvorsitzender lädt zur Beiratssitzung ein und hat den Vorsitz.....	27
7.2	Kein Teilnahmerecht für Verwalter und Eigentümer	27
7.3	Beschluss und Beschlussprotokolle	28
7.4	Beiratsamt ist nicht übertragbar	29
8.	Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?.....	30
8.1	Gesetzliche Aufgaben	31
8.1.1	Prüfungspflichten	31
	a) Beirat kann nicht zur Prüfung gezwungen werden....	33
	b) Was soll der Beirat bei der Abrechnung prüfen?	33
	c) Auch Kostenvoranschläge sind zu prüfen.....	36
8.1.2	Recht zur Einberufung der Wohnungseigentümersammlung.....	36
8.1.3	Unterzeichnung der Niederschrift	37
8.1.4	Unterstützung des Verwalters.....	38
	a) Keine laufenden Kontroll- und Überwachungspflichten.....	39
	b) Beschlussdurchführung, Hausordnung, Instandhaltung und Instandsetzung	40
	c) Empfehlungen zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung	42
	d) Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder.....	43
	e) Prozessführung durch den Verwalter.....	44
	f) Auskunftspflicht gegenüber den Eigentümern und der Gemeinschaft	44
	g) Beirat muss nach Ausscheiden Unterlagen herausgeben	45
8.2	Weitere (gewillkürte) Aufgaben	46
8.2.1	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	47
8.2.2	Abschluss des Verwaltungsvertrages	48
8.2.3	Aufstellung des Wirtschaftsplans	51
8.2.4	Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen	52
8.2.5	Zustimmungsverfahren	53
8.2.6	Schlichtungsverfahren/Vorschaltverfahren	55

8.3	Grenzen der Beiratstätigkeit	55
8.3.1	Keine Bestellung/Abberufung des Verwalters	55
8.3.2	Keine Übertragung zwingender Verwalteraufgaben	56
8.3.3	Kein Eingriff in die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	57
9.	Vergütung des Verwaltungsbeirates	61
9.1	Aufwendungsersatz bei unentgeltlicher Tätigkeit	61
9.2	Vergütung bei entgeltlicher Tätigkeit	64
9.3	Vergütungsregelungen für Sonderausschüsse	66
10.	Haftung des Verwaltungsbeirates	68
10.1	Haftungsmaßstab	69
10.2	Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss gegenüber dem Verband/den Wohnungseigentümern	71
10.3	Haftung gegenüber Dritten	74
10.4	Verjährung der Ansprüche	74
10.5	Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	75
11.	Entlastung des Verwaltungsbeirates	76
12.	Haftung der Wohnungseigentümer- gemeinschaft für den Beirat	79
12.1	Haftung der Wohnungseigentümer	81
13.	Wer entscheidet bei Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat?	82
	Stichwortverzeichnis	84