

Inhalt

1.	Einführung und Begrifflichkeiten	1
1.1	Begriffserklärung	1
1.1.1	Wohnungseigentum	1
1.1.2	Teileigentum	2
1.1.3	Sondernutzungsrecht	3
1.1.4	Abgrenzung Sondereigentum und Gemeinschafts- eigentum	3
1.1.5	Der Aufteilungsplan.....	4
1.1.6	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.....	5
1.1.7	Wirtschaftsplan, Einzel- und Gesamtabrechnung	6
1.1.8	Auslegung von Altvereinbarungen und Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch	7
2.	Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und das neue Rollenverständnis	9
2.1	Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	9
2.2	Die Wohnungseigentümer entscheiden	10
2.3	Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	11
2.4	Die Beschlussfassung	13
2.5	Die Rolle des Verwaltungsbeirats.....	14
3.	Muss ein Verwaltungsbeirat bestellt werden?.....	16
3.1	Verlangen einer Beiratsbestellung	16
3.2	Abweichende Vereinbarungen zur Beiratsbestellung	17
4.	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates.....	21
4.1	Nur Wohnungseigentümer können Mitglied des Verwaltungsbeirates sein	21
4.2	Anzahl der Verwaltungsbeiräte	24
4.3	Berufliche oder fachliche Qualifikation nicht Bedingung.....	25
4.4	Verwalter kann nicht Beiratsmitglied werden.....	27

5. Bestellung und Wahl des Verwaltungsbeirates	28
6. Amtszeit des Verwaltungsbeirates.....	32
7. Beendigung der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat	34
7.1 Ablauf des Bestellungszeitraums	34
7.2 Wegfall der persönlichen Voraussetzungen	34
7.3 Abberufung des Verwaltungsbeirates.....	35
7.4 Amtsniederlegung jederzeit möglich – nicht aber zur Unzeit ...	36
8. Wie regelt der Beirat seine Angelegenheiten?	37
8.1 Beiratsvorsitzender lädt zur Beiratssitzung ein und hat den Vorsitz	37
8.2 Kein Teilnahmerecht für Verwalter und Eigentümer	38
8.3 Beschluss und Beschlussprotokolle	39
8.4 Beiratsamt ist nicht übertragbar	40
9. Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?	41
9.1 Gesetzliche Aufgaben	42
9.1.1 Prüfungspflichten	42
a) Beirat kann nicht zur Prüfung gezwungen werden	44
b) Was soll der Verwaltungsbeirat bei der Abrechnung prüfen?.....	45
9.1.2 Recht zur Einberufung der Wohnungseigentümer- versammlung.....	47
9.1.3 Unterzeichnung der Niederschrift	50
9.1.4 Unterstützung des Verwalters	51
9.1.5 Überwachung des Verwalters	52
9.2 Durchsetzung und Handlungspflichten des Verwaltungsbeirats	55
9.3 Beschlussdurchführung, Hausordnung, Erhaltung	56
9.4 Empfehlungen zur Bildung einer angemessenen Erhaltungsrückstellung.....	59
9.5 Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	60
9.6 Auskunftspflicht gegenüber der Gemeinschaft	60

9.7	Beirat muss nach Ausscheiden Unterlagen herausgeben	62
9.8	Vertretung gegenüber dem Verwalter	62
9.9	Weitere (gewillkürte) Aufgaben	63
9.9.1	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	64
9.9.2	Abschluss des Verwaltervertrages	65
9.9.3	Aufstellung des Wirtschaftsplans	68
9.9.4	Erhaltungsmaßnahmen.....	69
9.9.5	Zustimmungsverfahren und Delegation	70
9.9.6	Schlichtungsverfahren/Vorschaltverfahren	75
10.	Vergütung des Verwaltungsbeirates	76
10.1	Aufwendungsersatz bei unentgeltlicher Tätigkeit	76
10.2	Vergütung bei entgeltlicher Tätigkeit	80
10.3	Vergütungsregelungen für Sonderausschüsse.....	81
11.	Haftung des Verwaltungsbeirates.....	83
11.1	Haftungsgrundlage.....	83
11.2	Vermeidung einer persönlichen Haftung	84
11.3	Haftungsmaßstab	85
11.3.1	Unentgeltliche Tätigkeit.....	87
11.3.2	Entgeltliche Tätigkeit	88
11.4	Gesetzliche Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	88
11.5	Gewillkürte Haftungsbeschränkung	91
11.5.1	Haftungsbegrenzung bei unentgeltlicher Tätigkeit.....	92
	a) Durch Vereinbarung	92
	b) Durch Beschluss	92
	c) Im Beiratsvertrag.....	94
11.5.2	Haftungsbegrenzung bei (teilweiser) entgeltlicher Tätigkeit.....	94
	a) Durch Vereinbarung	95
	b) Durch Beschluss	95
	c) Im Beiratsvertrag.....	96
11.6	Umfang des Schadens	97
11.7	Haftung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern	97

11.8 Haftung gegenüber Dritten.....	99
11.9 Verjährung der Ansprüche	100
11.10 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	100
11.11 Entlastung des Verwaltungsbeirates	102
11.12 Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für den Beirat	105
11.13 Haftung und Zurechnung der Wohnungseigentümer für den Verwaltungsbeirat	107
12. Wer entscheidet bei Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat?.....	109
Abkürzungsverzeichnis.....	110
Stichwortverzeichnis	112