

Inhalt

Einleitung 7

A Der Verwaltungsbeirat – Das Amt

1.	Zur Wahl gestellt: Wie kommt der Verwaltungsbeirat in sein Amt?	10
1.1.	Muss eine WEG einen Verwaltungsbeirat haben?	10
1.2.	Wie viele Mitglieder muss ein Verwaltungsbeirat haben?	10
1.3.	Welche Bedeutung haben Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung für die Wahl des Verwaltungsbeirats?	12
1.4.	Wer kann zum Verwaltungsbeirat bestellt werden?.....	13
1.5.	Wer bestellt den Verwaltungsbeirat?	14
1.6	Wie wird die Wahl durchgeführt?	15
1.6.1.	Was ist zu beachten, wenn sich mehrere Kandidaten zur Wahl stellen?	17
1.6.2.	Was ist bei der Gruppen- oder Blockwahl zu beachten?.....	17
1.6.3.	Ist eine geheimen Wahl möglich?	18
1.6.4.	Wie wird ausgezählt?.....	20
1.7.	Kann ein Verwaltungsbeirat in Abwesenheit bestellt werden?	21
1.8.	Für welchen Zeitraum wird ein Verwaltungsbeirat bestellt?.....	21
1.9.	Kann sich der Beirat Verstärkung holen?	22
1.10.	Wann und wie endet das Beiratsamt?	23
1.10.1.	Wann ist eine Abberufung des Beirats möglich?	24
1.10.2.	Wann und wie kann ein Beiratsmitglied sein Amt niederlegen?	24
1.11.	Was ist zu tun bei vorzeitiger Amtsniederlegung?.....	24
2.	Die Organisation des Verwaltungsbeirats	25
2.1.	Wer bestimmt den Vorsitz des Verwaltungsbeirats?	25
2.2.	Ist eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsbeirat sinnvoll?.....	25
2.3.	Wie häufig finden Beiratssitzungen statt?	26
2.4.	Wie können Aufgaben innerhalb des Verwaltungsbeirats verteilt werden?	26
2.5.	Ist der Aufbau einer eigenen Website sinnvoll?	27
2.6.	Erhalten Verwaltungsbeiräte ihre Auslagen erstattet?	29
2.7.	Ist auch eine Vergütung von Verwaltungsbeiräten möglich?	31

3. Kugelfisch oder Ameise?	
Bedeutung und Aufgaben des Verwaltungsbeirats	32
3.1. Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat – nach dem Gesetz und sonst?	32
3.2. Was muss der Verwaltungsbeirat konkret machen?.....	35
3.3. Welche weiteren Pflichten können dem Verwaltungsbeirat übertragen werden?	38
3.4. Welchen Gestaltungsspielraum haben WEGs?	39
3.5. Die WEG hat einen Erfüllungsanspruch. Was ist das?	41
3.6. Warum der Verwaltungsbeirat nicht entscheiden, sondern nur empfehlen sollte.....	41
3.7. Wo sind die Grenzen des Beiratsamtes anzusetzen?.....	42
4. Welchem Haftungsrisiko unterliegen Verwaltungsbeiräte?.....	44
4.1. Wann ist ein Verwaltungsbeirat haftbar?.....	44
4.2. Wie können sich Verwaltungsbeiratsmitglieder vor dem Haftungsrisiko schützen?	47
4.3. Ist es sinnvoll, das Aufgabengebiet zu präzisieren oder zu beschränken?	47
4.4. Was muss bei Haftungsausschlüssen und Haftungs- freistellung beachtet werden?	48
4.5. Welche Versicherung deckt das Haftungsrisiko, wie hoch sind die Kosten, und wer trägt sie?	51
4.6. Werden Verwaltungsbeiräte schon mal verklagt und verurteilt?	53

B Der Verwaltungsbeirat – Die laufenden Arbeiten im Jahr

5. Was sind die ersten Aufgaben eines neu gewählten Verwaltungsbeirats?	56
5.1. Vereinbaren Sie eine Übergabe mit den bisherigen Beiräten	56
5.2. Machen Sie einen Kassensturz	56
5.3. Prüfen Sie den Verwaltervertrag Ihrer WEG	59
5.4. Prüfen Sie, ob es ein Beschlussbuch gibt und ob es ordnungsgemäß geführt wird	59
5.5. Prüfen Sie die bestehenden Versicherungen.....	60
5.6. Prüfen Sie die Wartungsverträge	62

5.7.	Prüfen Sie die laufenden Verträge	63
5.8.	Vereinbaren Sie eine erste Begehung der Wohnanlage	63
5.9.	Prüfen Sie das Protokoll der Eigentümerversammlung.....	64
5.10.	WEG in Not – Verwalterinsolvenz oder finanzielle Unregelmäßigkeiten?	65
5.11.	Eignen Sie sich Fachwissen an	68
	Checkliste der ersten Aufgaben eines neuen Verwaltungsbeirats	68
6.	Was gehört zum „laufenden Geschäft“ des Verwaltungsbeirats?	70
6.1.	Prüfen Sie, ob und wie der Verwalter die Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung umsetzt	70
6.2.	Bereiten Sie anstehende Beschlüsse der nächste Eigentümer- versammlung von langer Hand vor	71
6.3.	Prüfen Sie Kostenvoranschläge, Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse	71
6.4.	Vereinbaren Sie regelmäßige Besprechungen mit dem Verwalter	73
6.5.	Vereinbaren Sie regelmäßige Begehungen der Wohnanlage mit dem Verwalter	73
6.6.	Organisieren Sie die Kommunikation mit den Eigentümern	74
6.7.	Möchten Sie die „gute Seele“ der WEG sein?	75
	Checkliste der laufenden Aufgaben des Verwaltungsbeirates	76
7.	Wie kann der Verwaltungsbeirat die Prüfung der Jahresabrechnung angehen?	79
7.1.	Was sind wichtige Grundsätze für die Rechnungsprüfung?	79
7.2.	Was ist wie zu prüfen? Schritte zur Prüfung der Jahresabrechnung – mit Checklisten.....	81
7.2.1.	Nehmen Sie Einsicht in die Bankkonten und Kassenbestände	82
7.2.2.	Prüfen Sie die Jahresabrechnung inklusive aller Bestandteile	83
7.2.2.1.	Die Gesamtabrechnung	83
7.2.2.2.	Die Übersicht über die Einzelabrechnungen	85
7.2.2.3.	Die Hausgeldzahlungen und –rückstände	86
7.2.2.4.	Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage (–stellung)	86
7.2.2.5.	Die Berechnung des Vermögens der WEG	88
7.2.3.	Wichtiges zur Belegprüfung.....	89
7.2.4.	Ist der Wirtschaftsplan nachvollziehbar?	90

7.3.	Muss der Verwaltungsbeirat eine Empfehlung bezüglich der Genehmigung der Jahresabrechnung abgeben?	90
7.4.	Können externe Fachleute die Jahresabrechnung prüfen?.....	91
8.	Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat rund um die Eigentümerversammlung?	92
8.1.	Wie kann der Beirat mitarbeiten?	92
8.2.	Wie muss eingeladen werden?	94
8.3.	Was ist in der Eigentümerversammlung zu beachten?	97
8.3.1.	Warum und wann ist es wichtig, die Beschlussfähigkeit der Versammlung festzustellen?	97
8.3.2.	Wie kann ein fairer Umgang unter den Teilnehmenden und der Versammlungsleitung gefördert werden?	98
8.3.3	Dürfen Nichteigentümer an der Versammlung teilnehmen?	99
8.3.4.	Wer hat das Hausrecht?	101
8.3.5.	Was ist ein Geschäftsordnungsantrag /-beschluss?	101
8.3.6.	Kann die Eigentümerversammlung über einen Sachverhalt entscheiden, der nicht auf der Tagesordnung steht?	103
8.3.7.	Wie wird abgestimmt?	104
8.3.8.	Wie werden die Stimmen ausgezählt?.....	105
8.3.9.	Warum muss ein Beschluss verkündet werden?	105
8.3.10.	Was muss wie im Protokoll stehen?.....	106
8.3.11.	Welche Konsequenzen hat es, wenn der Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll nicht unterzeichnet?	108
8.4.	Soll der Verwaltungsbeirat entlastet werden?.....	109
8.5.	Wie kann der Verwaltungsbeirat zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einladen?	110
8.5.1.	So sollte die Einladung zur (Sonder)Eigentümerversammlung erfolgen	110
8.5.2.	... und so die Durchführung	112
	Checkliste der Aufgaben des Verwaltungsbeirats rund um die Eigentümerversammlung	113
9.	Verantwortung, Pflicht, Spaß? Darum sind wir im Verwaltungsbeirat	116
10.	Abkürzungen und Stichwortverzeichnis.....	120