

Schriftenreihe
des Evangelischen
Siedlungswerkes
in Deutschland e.V.

Verwalter und Verwaltungsbeirat

26. Fischener Gespräche
vom 25.10. - 27.10.2000

Mit Beiträgen von

Prof. Dr. Christian Armbrüster
RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Prof. Dr. Peter Derleder
RA Michael Drasdo
VorsRiOLG Dr. Wolfgang Gottschalg
Wiss. Ass. Egbert Kümmel
Prof. Dr. Werner Merle
Dr. Andreas Ott
RA Holger Reichert
Notar a.D. Friedrich Schmidt
RA Stephan Schmack
Notarassessor Klaus Striewski
VorsRiBGH Dr. Joachim Wenzel

2001

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V

Verwalter und Verwaltungsbeirat

Prof. Dr. *Wolf-Rüdiger Bub*

Rechtsanwalt in München und Honorarprofessor an der
Universität Potsdam

Verwalter und Verwaltungsbeirat im Überblick	1
I. Regelungsgehalt von § 29 WEG und dessen Abdingbarkeit	4
II. Rechtsstellung und Bedeutung des Verwaltungsbeirats	7
III. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	9
IV. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	12
V. Rechtsverhältnis zwischen Verwaltungsbeiratsmit- gliedern und Wohnungseigentümern: Auftrag oder Dienstvertrag mit Geschäftsbesorgungscharakter	17
VI. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	22
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats und dessen Willensbildung	28
VIII. Haftung des Verwaltungsbeirats und Haftung für den Verwaltungsbeirat	31
IX. Rechtsweg	33

Prof. Dr. *Christian Armbrüster*

Bucerius Law School, Hamburg

Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungs- beirats und deren Willensbildung	35
I. Einführung	36
II. Bestellung der Beiratsmitglieder	37
III. Beendigung der Mitgliedschaft; insbesondere: Abberufung	49
IV. Willensbildung und Beschlussfassung im Beirat	53

	Seite
V. Fehlerhafte Beiratsbeschlüsse	57
VI. Ergebnisse	58
VII. Anhang: Vorschlag eines Statuts für den Verwaltungsbeirat	59

Michael Drasdo
Rechtsanwalt, Neuss

Die gesetzlichen Aufgaben und Pflichten der Mitglieder des Verwaltungsbeirates	63
A. Einführung	64
B. Die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirates	70

Friedrich Schmidt
Notar a.D., Bayreuth

Erweiterungen der Kompetenzen des Verwaltungsbeirats	113
I. Grundlagen	113
II. Die Fälle	119
III. Schlussgedanken	133

Dr. Wolfgang Gottschalg
Vors. Richter am OLG Düsseldorf

Haftung des Verwaltungsbeirats und Haftung für den Ver- waltungsbeirat	135
I. Einführung	135
II. Grundlagen und Rechtsfolgen der Haftung des Beirats	142
III. Entlastung des Beirats	154
IV. Haftung der Wohnungseigentümer für den Beirat	155
V. Gerichtliches Verfahren	159
VI. Fazit	161

Prof. Dr. *Peter Derleder*
Universität Bremen

Das Verhältnis zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat – Gesetzliches Leitbild und Alltagspraxis	163
I. Die rechtstatsächliche Seite der Verwaltungsbeirats- tätigkeit und ihr struktureller Rahmen	163
II. Die Mitwirkung des Verwaltungsbeirats bei den Entscheidungen und deren Durchführung	170
III. Die Rechtsform der Verwaltungsbeiratstätigkeit und ihre Risiken	184

Egbert Kümmel
Wiss. Mitarbeiter, Universität Potsdam

Der einstimmige Beschluss als Regelungsinstrument der Wohnungseigentümer	187
I. Das Problem	187
II. Der einstimmige Beschluss als drittes Regelungs- instrument der Wohnungseigentümer	190
III. Folgen für die Praxis	193
IV. Ergebnis	195

Dr. *Andreas Ott*
Assessor, Eberswalde

Zur Eintragung von Mehrheitsbeschlüssen im Grundbuch bei so genannter Öffnungsklausel	197
1. Einleitung	197
2. Die Zulässigkeit sog. Öffnungsklauseln und die Wirk- samkeit daraufhin gefasster Beschlüsse	198
3. Die Eintragung im Grundbuch	201
4. Fazit	206

Stephan Schmack
Rechtsanwalt, Berlin

Die Zustimmung dinglich Berechtigter zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	209
1. Problem und Meinungsstand	209
2. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels als Inhaltsänderung des Wohnungseigentums iSd § 877 BGB	210
3. Das Merkmal der rechtlichen Beeinträchtigung	211
4. Ergebnis	215
5. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Beschluss	215

Klaus Striewski
Notarassessor, Aachen

Verwalterbestellung ohne Verwaltervertrag	217
I. Vorbemerkung	217
II. Wirksamkeit der Bestellung ohne Anstellung	218
III. Zwischenergebnis	222
IV. Ansprüche des Verwalters ohne Verwaltervertrag gegen die Wohnungseigentümer	222
V. Zusammenfassung	226

Holger Reichert
Rechtsanwalt, Mainz

Die Abrechnungspflicht des ehemaligen Verwalters	229
I. Problematik und Meinungsstand	229
II. Die Person des Verpflichteten – Auslegung des § 28 III WEG	231
III. Der Entstehungszeitpunkt der Abrechnungspflicht	235
IV. Zusammenfassung	238

Aktuelles Recht im Wohnungseigentum

Dr. Joachim Wenzel

Vors. Richter am BGH, Karlsruhe

Die neuere Rechtsprechung des BGH zum Recht des Wohnungseigentums	239
I. Errichtung von Wohnungseigentum	240
II. Verkauf von Wohnungseigentum	243
III. Vermietung von Wohnungseigentum	245
IV. Begründung und Löschung von Sondernutzungs- rechten	248

Prof. Dr. Werner Merle

Universität Potsdam

Mehrheitsbeschlüsse mit Vereinbarungsinhalt – Aktueller Stand der Diskussion	261
I. Einführung	261
II. Der Mehrheitsbeschluss mit Vereinbarungsinhalt	262
III. Der Stand der Diskussion	264
IV. Ausblick	271

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

Rechtsanwalt in München und Honorarprofessor an der Universität Potsdam

Einbau von Kaltwasserzählern	273
I. Einleitung	273
II. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer über den Einbau von Kaltwasserzählern und die Ermittlung des Wasserverbrauchs im Sondereigentum	274
III. Ergebnis	283