

Inhalt

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	1
1.1 Die Wohnungseigentümer entscheiden	1
1.2 Der Verwalter führt aus	2
1.3 Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter	2
2. Muss ein Verwaltungsbeirat bestellt werden?	5
2.1 Beiratsbestellung kann nicht erzwungen werden	5
2.2 Ausschluss der Beiratsbestellung durch Vereinbarung ist zulässig	6
2.3 Für Bestellungsbeschluss kann auch Einstimmigkeit vorgeschrieben werden.....	7
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	8
3.1 Nur Wohnungseigentümer können Mitglied des Verwaltungsbeirates sein	8
3.2 Wahl des Beiratsvorsitzenden und seines Stellvertreters.....	10
3.3 Es sollen drei Wohnungseigentümer sein.....	11
3.4 Wenn der Beirat aus vier Wohnungseigentümern und einem Nicht-Wohnungseigentümer besteht.....	12
3.5 Berufliche oder fachliche Qualifikation nicht Bedingung	13
3.6 Verwalter kann nicht Beiratsmitglied werden	14
4. Bestellung des Verwaltungsbeirates	15
5. Amtszeit des Verwaltungsbeirates	17
5.1 Wahl von Ersatzmitgliedern kann sinnvoll sein	17
6. Beendigung der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat	18
6.1 Ablauf des Bestellungszeitraums	18
6.2 Wegfall der persönlichen Voraussetzungen.....	18
6.3 Abberufung des Verwaltungsbeirates	19
6.4 Amtsniederlegung jederzeit möglich – nicht aber zur Unzeit.....	19
7. Wie regelt der Beirat seine Angelegenheiten?	21
7.1 Beiratsvorsitzender lädt zur Beiratssitzung ein und hat den Vorsitz.....	21
7.2 Kein Teilnahmerecht für Verwalter und Eigentümer.....	21
7.3 Beschluss und Beschlussprotokolle	22
7.4 Beiratsamt ist nicht übertragbar	22
8. Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?	24
8.1 Gesetzliche Aufgaben	25
8.1.1 Prüfungspflichten.....	25
a. Beirat kann nicht zur Prüfung gezwungen werden.....	27
b. Was soll der Beirat bei der Abrechnung prüfen?.....	27
c. Auch Kostenvoranschläge sind zu prüfen	29

8.1.2 Recht zur Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung...	30
8.1.3 Unterzeichnung der Niederschrift	31
8.1.4 Unterstützung des Verwalters.....	32
a. Keine laufenden Kontroll- und Überwachungspflichten	32
b. Beschlussdurchführung, Hausordnung, Instandhaltung und Instandsetzung.....	33
c. Empfehlungen zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung	36
d. Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	37
e. Prozessführung durch den Verwalter	37
f. Auskunftspflicht gegenüber den Eigentümern und der Gemeinschaft	38
g. Beirat muss nach Ausscheiden Unterlagen herausgeben.....	39
8.2 Vertraglich geregelte Aufgaben.....	40
8.2.1 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums.....	40
8.2.2 Abschluss des Verwaltungsvertrages	41
8.2.3 Aufstellung des Wirtschaftsplans.....	43
8.2.4 Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen.....	44
8.2.5 Zustimmungsverfahren	45
8.2.6 Schlichtungsverfahren	46
8.3 Grenzen der Beiratstätigkeit	47
8.3.1 Keine Bestellung/Abberufung des Verwalters	47
8.3.2 Keine Übertragung zwingender Verwalteraufgaben	48
8.3.3 Kein Eingriff in die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer.....	48
9. Vergütung des Verwaltungsbeirates	50
9.1 Aufwendungsersatz bei unentgeltlicher Tätigkeit	50
9.2 Vergütung bei entgeltlicher Tätigkeit.....	53
9.3 Vergütungsregelungen für Sonderausschüsse.....	55
10. Haftung des Verwaltungsbeirates.....	56
10.1 Haftungsmaßstab	57
10.2 Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss	59
10.3 Verjährung der Ansprüche	59
10.4 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	60
11. Entlastung des Verwaltungsbeirates.....	61
12. Haftung der Wohnungseigentümer für den Beirat.....	64
13. Wer entscheidet bei Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat?	66
Stichwortverzeichnis	68