

# Inhalt

Einführung und Begrifflichkeiten.....	1
1. Begriffserklärung.....	1
1.1. Wohnungseigentum.....	1
1.2. Teileigentum.....	3
1.3. Sondernutzungsrecht.....	3
1.4. Abgrenzung Sondereigentum und Gemeinschafts- eigentum.....	4
1.5. Der Aufteilungsplan.....	5
1.6. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.....	6
1.7. Wirtschaftsplan, Einzel- und Gesamtabrechnung.....	7
1.8. Auslegung von Altvereinbarungen und Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch.....	8
2. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und das neue Rollenverständnis.....	11
2.1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.....	11
2.2. Die Wohnungseigentümer entscheiden.....	12
2.3. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	13
2.4. Die Beschlussfassung.....	14
2.5. Die Rolle des Verwaltungsbeirates.....	15
3. Muss ein Verwaltungsbeirat bestellt werden?.....	17
3.1. Verlangen einer Beiratsbestellung.....	17
3.2. Abweichende Vereinbarungen zur Beiratsbestellung.....	18
4. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates.....	22
4.1. Nur Wohnungseigentümer können Mitglied des Verwaltungsbeirates sein.....	22
4.2. Anzahl der Verwaltungsbeiräte.....	25
4.3. Berufliche oder fachliche Qualifikation nicht Bedingung.....	26
4.4. Verwalter kann nicht Beiratsmitglied werden.....	28

5.	Bestellung und Wahl des Verwaltungsbeirates .....	29
6.	Amtszeit des Verwaltungsbeirates.....	34
7.	Beendigung der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat.....	36
7.1	Ablauf des Bestellungszeitraums .....	36
7.2	Wegfall der persönlichen Voraussetzungen .....	36
7.3	Abberufung des Verwaltungsbeirates.....	37
7.4	Amtsniederlegung jederzeit möglich – nicht aber zur Unzeit ...	38
8.	Wie regelt der Beirat seine Angelegenheiten?.....	39
8.1	Beiratsvorsitzender lädt zur Beiratssitzung ein und hat den Vorsitz .....	39
8.2	Kein Teilnahmerecht für Verwalter und Eigentümer .....	40
8.3	Beschluss und Beschlussprotokolle .....	41
8.4	Beiratsamt ist nicht übertragbar .....	42
9.	Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat?.....	43
9.1	Gesetzliche Aufgaben.....	44
9.1.1	Prüfungspflichten .....	44
	a) Beirat kann nicht zur Prüfung gezwungen werden .....	46
	b) Was soll der Verwaltungsbeirat bei der Abrechnung prüfen?.....	47
9.1.2	Recht zur Einberufung der Wohnungseigentümer- versammlung.....	50
9.1.3	Unterzeichnung der Niederschrift .....	53
9.1.4	Unterstützung des Verwalters.....	54
9.1.5	Überwachung des Verwalters .....	55
9.2	Durchsetzung und Handlungspflichten des Verwaltungsbeirates .....	58
9.3	Beschlussdurchführung, Hausordnung, Erhaltung .....	59
9.4	Empfehlungen zur Bildung einer angemessenen Erhaltungsrückstellung.....	61
9.5	Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder.....	62
9.6	Auskunftspflicht gegenüber der Gemeinschaft .....	63

9.7	Beirat muss nach Ausscheiden Unterlagen herausgeben .....	65
9.8	Vertretung gegenüber dem Verwalter .....	65
9.9	Weitere (gewillkürte) Aufgaben .....	67
9.9.1	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums .....	67
9.9.2	Abschluss des Verwaltervertrages .....	68
9.9.3	Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	70
9.9.4	Erhaltungsmaßnahmen.....	71
9.9.5	Zustimmungsverfahren und Delegation .....	73
9.9.6	Schlichtungsverfahren/Vorschaltverfahren .....	77
10.	Vergütung des Verwaltungsbeirates .....	78
10.1	Aufwendungsersatz bei unentgeltlicher Tätigkeit .....	78
10.2	Vergütung bei entgeltlicher Tätigkeit.....	83
10.3	Vergütungsregelungen für Sonderausschüsse.....	84
11.	Haftung des Verwaltungsbeirates.....	86
11.1	Haftungsgrundlage.....	86
11.2	Vermeidung einer persönlichen Haftung .....	87
11.3	Haftungsmaßstab .....	88
11.3.1	Unentgeltliche Tätigkeit .....	90
11.3.2	Entgeltliche Tätigkeit.....	91
11.4	Gesetzliche Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	91
11.5	Gewillkürte Haftungsbeschränkung .....	94
11.5.1	Haftungsbegrenzung bei unentgeltlicher Tätigkeit .....	94
	a) Durch Vereinbarung .....	94
	b) Durch Beschluss .....	95
	c) Im Beiratsvertrag.....	96
11.5.2	Haftungsbegrenzung bei (teilweiser) entgeltlicher Tätigkeit .....	97
	a) Durch Vereinbarung .....	97
	b) Durch Beschluss .....	98
	c) Im Beiratsvertrag.....	98
11.6	Umfang des Schadens .....	99
11.7	Haftung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern ....	100

11.8 Haftung gegenüber Dritten.....	101
11.9 Verjährung der Ansprüche .....	103
11.10 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat .....	103
11.11 Entlastung des Verwaltungsbeirates .....	105
11.12 Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für den Verwaltungsbeirat .....	108
11.13 Haftung und Zurechnung der Wohnungseigentümer für den Verwaltungsbeirat .....	111
12. Wer entscheidet bei Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat?.....	112
Abkürzungsverzeichnis.....	114
Stichwortverzeichnis .....	116