

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort 2. Auflage	27
Vorwort 1. Auflage	28
Abkürzungsverzeichnis	30
Literaturverzeichnis	32
Einleitung 1. Auflage	35
A: Allgemeine Fragen zum Verwaltungsbeirat	37
1. Was versteht man unter einem Verwaltungsbeirat?	37
2. Was ist unter „Organstellung des Verwaltungsbeirates“ zu verstehen?	37
3. Welches Rechtsverhältnis besteht zwischen dem Verwaltungsbeirat und der Eigentümergemeinschaft?	39
4. Muss es in einer Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat geben?	40
5. Kann die Bestellung eines Verwaltungsbeirates ausgeschlossen werden?	40
6. Kann die Wahl eines Beirates verlangt werden, obwohl sie in der Teilungserklärung ausgeschlossen worden ist?	41
7. Bezieht sich die Kontroll- und Überwachungstätigkeit des Verwaltungsbeirates auch auf Sondereigentum?	42
8. Kann in der Teilungserklärung eine Zuständigkeit des Verwaltungsbeirates für Sondereigentum vereinbart werden?	43
9. Kann neben dem Verwaltungsbeirat ein Kassen- oder Rechnungsprüfer gewählt werden?	44
10. Was versteht man unter einem Vertrauensmann?	47
11. Kann ein Vertrauensmann zusätzlich zu einem Verwaltungsbeirat gewählt werden?	47
12. Muss sich eine Eigentümergemeinschaft Sonderwissen oder Unkenntnis ihres Verwaltungsbeirates zurechnen lassen?	48
B. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	49
13. Wer kann zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	49
14. Können auch Eigentümer von Gewerbeeinheiten oder Garagen zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	49
15. Aus wie vielen Personen besteht ein Verwaltungsbeirat?	49
16. Ist bei der Beiratswahl auf ein Gleichgewicht zwischen weiblichen und männlichen Mitgliedern zu achten (Quotenregelung)?	49

17.	Können auch mehr oder weniger als drei Miteigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden?	50
18.	Welche Folgen hat es, wenn mehr als drei Kandidaten gewählt worden sind?	53
19.	Kann eine Eigentümergemeinschaft mit Mehrheitsbeschluss festlegen, dass bei zukünftigen Beiratswahlen von der gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgegebenen Mitgliederzahl abgewichen werden darf?	53
20.	Kann auch der Verwalter Mitglied des Verwaltungsbeirates sein?	54
21.	Können auch Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	54
22.	Welche Folgen hat es, wenn unzulässiger Weise ein Nichteigentümer gewählt wird?	55
23.	Darf ein bestandskräftig zum Verwaltungsbeirat gewählter Nichteigentümer an Eigentümerversammlungen teilnehmen?	55
24.	Können nur natürliche oder auch juristische Personen zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	58
25.	Können Organe juristischer Personen zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates gewählt werden?	60
26.	Können Mitglieder einer Personengesellschaft zum Beirat gewählt werden?	61
27.	Können Mitglieder eines nichtrechtsfähigen Vereines zu Beiratsmitgliedern gewählt werden?	62
28.	Können Treuhänder Mitglieder eines Verwaltungsbeirates sein?	62
29.	Kann ein Nießbrauchsberechtigter oder ein Dauerwohnberechtigter zum Verwaltungsbeirates gewählt werden?	63
30.	Können Testamentsvollstrecker, Insolvenz-, Zwangs- oder Vergleichsverwalter in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?	63
C.	Persönliche Voraussetzungen für die Wahl zum Verwaltungsbeirat	64
31.	Benötigt man für die Verwaltungsbeiratstätigkeit irgendwelche Vorkenntnisse?	64

32.	Wann liegt ein wichtiger Grund gegen die Bestellung eines Wohnungseigentümers zum Verwaltungsbeirat vor?	64
33.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der vorbestraft ist?	65
34.	Darf vor der Wahl auf Bedenken hingewiesen werden, die gegen die Bestellung eines Beiratsmitgliedes sprechen? ..	66
35.	Muss ein Kandidat persönliche Fragen zu seiner Person beantworten, die vor der Wahl in der Eigentümerversammlung an ihn gestellt werden?	68
36.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat?	69
37.	Kann ein Wohnungseigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der mit erheblichen Wohngeldern in Rückstand ist?	70
38.	Ist ein Wohnungseigentümer für die Wahl eines Beirates geeignet, in dessen Person die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §§ 18, 19 WEG verwirklicht sind?	71
39.	Kann ein Miteigentümer gewählt werden, der ein Gerichtsverfahren gegen die Eigentümergemeinschaft oder einen Miteigentümer führt?	71
40.	Kann ein Miteigentümer gewählt werden, der mit der Eigentümergemeinschaft zerstritten ist?	72
41.	Ist ein Miteigentümer für das Amt für des Verwaltungsbeirats geeignet, wenn er eigene Interessen oder die Interessen einer Mehrheitseigentümergruppe verfolgt? ..	72
42.	Kann ein Miteigentümer, der als Rechtsanwalt die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer in Gerichtsverfahren vertritt, zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	72
43.	Entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, einen bereits als Verwaltungsbeirat tätig gewesenen Miteigentümer erneut zu wählen, obwohl ihm fehlerhafte Beiratstätigkeit vorgeworfen werden kann?	73
44.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der der deutschen Sprache nicht mächtig ist?	73

D. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	75
45. Wird ein Beirat „gewählt“ oder „bestellt“?	75
46. Kann jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	75
47. Ab welchem Zeitpunkt ist es für eine Eigentümergemeinschaft möglich, einen Verwaltungsbeirat zu wählen?	76
48. Ab welchem Zeitpunkt kann man zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	77
49. Welche Rechtsfolgen hat es, wenn ein Erwerber gewählt wird, der zwar bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen und den Besitz an der Wohnung erhalten hat, jedoch noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde? ...	77
50. Kann ein Verwaltungsbeirat ausnahmsweise auch schon vor Entstehen einer Eigentümergemeinschaft gewählt werden?	78
51. Für welche Zeitdauer wird ein Verwaltungsbeirat gewählt?	79
52. Wie findet die Verwaltungsbeiratswahl statt?	80
53. Kann eine Verwaltungsbeiratswahl auch ohne Eigentümerversammlung erfolgen?	80
54. Ist ein als Kandidat aufgestellter Miteigentümer bei der Beiratswahl vom Stimmrecht ausgeschlossen?	81
55. Kann sich ein Kandidat auch selbst wählen?	81
56. Wie wird bei der Beiratswahl abgestimmt?	81
57. Muss die Verwaltungsbeiratswahl geheim sein?	82
58. Wer entscheidet, in welcher Form abgestimmt wird?	83
59. Wie ist zu verfahren, wenn in einer Gemeinschaft Streit über die Frage besteht, ob geheim gewählt werden soll oder nicht?	83
60. Kann ein Beschluss zur Geschäftsordnung, der die Art und Weise des Wahlverfahrens regelt, angefochten werden?	84
61. Muss die in einer Eigentümerversammlung stattfindende Verwaltungsbeiratswahl schriftlich erfolgen?	84
62. Darf der Verwalter bei der Beiratswahl mitstimmen?	84
63. Entfallen auf einen Miteigentümer, der Eigentümer mehrerer Einheiten ist, auch mehrere Stimmrechte?	85
64. Wie sind bei der Verwaltungsbeiratswahl Vollmachtsstimmen zu behandeln?	85

65.	Muss jeder Kandidat einzeln gewählt werden oder ist auch eine gemeinsame Wahl aller drei Beiratsmitglieder im Rahmen einer sogenannten „Blockwahl“ zulässig?	86
66.	Wann darf nicht in Form einer Blockwahl abgestimmt werden?	86
67.	Kann auch nach Miteigentumsanteilen abgestimmt werden?	87
68.	Wie ist zu verfahren, wenn sich mehrere an einem Sondereigentum berechnigte Miteigentümer nicht auf eine gemeinsame Stimmabgabe einigen können und unterschiedlich abstimmen?	88
69.	Wie viele Stimmen entfallen auf Eheleute?	
70.	Wie viele Stimmrechte haben Eheleute, wenn sie gemeinschaftlich Eigentümer einer Einheit sind und ein Ehepartner zusätzlich alleine Eigentümer einer weiteren Einheit ist?	89
71.	Wer ist wahlberechnigt, wenn über ein Sondereigentum die Zwangsverwaltung angeordnet worden ist?	90
72.	Wer darf abstimmen, wenn bei mehrfachem Sondereigentum nur einzelne Einheiten der Zwangsverwaltung unterliegen? .	90
73.	Wie ist zu verfahren, wenn ein und derselbe Zwangsverwalter für unterschiedliche Miteigentümer eingesetzt ist?	90
74.	Wie erfolgt die Abstimmung, wenn mehr als drei Miteigentümer als Kandidaten zur Wahl stehen?	91
75.	Wann ist ein Kandidat mehrheitlich gewählt worden?	91
76.	Wie ist zu verfahren, wenn sich keine drei Kandidaten zur Verwaltungsbeiratswahl bereit finden?	92
77.	Kann ein Miteigentümer noch zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, obwohl er den Verkauf seines Sondereigentums bereits beabsichtigt?	93
78.	Kann ein Miteigentümer, der seine Wohnung bereits verkauft, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch aber noch nicht stattgefunden hat, noch zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	94
79.	Ist es erforderlich, dass vom gewählten Kandidaten die Annahme der Wahl erklärt wird?	94
80.	Kann ein Miteigentümer auch in Abwesenheit zum Verwaltungsbeirat gewählt werden?	96

81.	Kann ein gewählter Miteigentümer die Annahme der Wahl auch ablehnen?	97
82.	Kann ein Kandidat die Übernahme des Verwaltungsbeiratsamtes (ggf. bereits vor der Wahl) davon abhängig machen, in welcher Zusammensetzung der Beirat gewählt wird?	98
83.	Wer bestimmt den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter?	99
84.	Muss überhaupt ein Beiratsvorsitzender bestimmt werden? ..	100
85.	Muss nur ein Vorsitzender oder auch dessen Stellvertreter bestimmt werden?	100
86.	Hat der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates besondere Rechte?	101
87.	Vertritt der Verwaltungsbeiratsvorsitzende den Verwaltungsbeirat?	102
88.	Wie ist zu verfahren, wenn es keinen Vorsitzenden bzw. Stellvertreter gibt und eine Aufgabe wahrgenommen werden soll, deren Ausübung dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter gesetzlich zugewiesen ist?	102
89.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitz während der laufenden Amtsdauer an ein anderes Beiratsmitglied abgegeben werden?	103
E.	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates	104
90.	Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat grundsätzlich?	104
91.	Kann der Verwaltungsbeirat die Eigentümergemeinschaft rechtsgeschäftlich vertreten?	104
92.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende Aufgaben, die dem Beirat übertragen worden sind, alleine wahrnehmen? ..	105
93.	Können dem Verwaltungsbeirat durch Vereinbarung (z. B. in der Teilungserklärung) vom Gesetz abweichende Rechte und Pflichten übertragen werden?	106
94.	Welche Aufgaben und Befugnisse können dem Verwaltungsbeirat auch durch Vereinbarung nicht übertragen werden?	107
95.	Ist der Verwaltungsbeirat zur Ausübung der ihm obliegenden Aufgaben verpflichtet?	108

96. Kann die Verpflichtung des Verwaltungsbeirates zur Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie zur Abgabe seiner Stellungnahme dazu eingeklagt werden?	109
97. Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, bei Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft als Schlichter aufzutreten?	109
98. Darf der Verwaltungsbeirat bei der Verwaltung mitwirken? ..	111
99. Was ist unter den in § 29 Abs. 3 WEG genannten „Kostenanschlägen“ zu verstehen, die der Verwaltungsbeirat prüfen soll?	112
100. Hat ein Verwaltungsbeirat die Pflicht, die Tätigkeit des Verwalters zu überwachen?	113
101. Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, Verfügungen des Verwalters über die Instandhaltungsrücklage gegen zu zeichnen?	113
102. Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, den vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan bzw. die Jahreswirtschafts-abrechnung zu überprüfen?	115
103. Worin besteht die Überprüfung einer Jahreswirtschafts-abrechnung?	115
104. Was ist unter der „Stellungnahme“ zu verstehen, die der Verwaltungsbeirat gemäß § 29 Abs. 3 WEG über seine Rechnungsprüfung abgeben soll?	117
105. Wann ist die Stellungnahme des Verwaltungsbeirates vorzulegen?	117
106. Mit welchen Konsequenzen für den Verwaltungsbeirat kann es verbunden sein, wenn er seinen Aufgaben nicht ordnungsgemäß nachkommt?	118
107. Kann mangelhafte Verwaltungsbeiratstätigkeit auch Konsequenzen für die Eigentümergemeinschaft haben?	119
108. Muss der Verwaltungsbeirat unterjährig Belegprüfungen durchführen?	119
109. Muss der Verwalter Terminwünsche des Verwaltungs-beirates zur Belegeinsicht akzeptieren?	120
110. Kann der Verwaltungsbeirat zur Belegprüfung die Aushändigung der Originalunterlagen verlangen?	121

111. Kann der Verwaltungsbeirat die Aushändigung von Belegkopien verlangen, um die Belegprüfung durchzuführen? Und wer trägt hierfür die Kosten?	122
112. Wo hat die Belegprüfung stattzufinden?	122
113. Wie oft kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter Belegeinsicht verlangen?	123
114. Kann der Verwaltungsbeirat eines seiner Mitglieder mit der Belegprüfung beauftragen?	123
115. Wie ist zu verfahren, wenn ein Beiratsmitglied vorübergehend an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist?	124
116. Kann der Verwaltungsbeirat einen Sonderfachmann (z. B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer usw.) mit der Belegprüfung beauftragen?	125
117. Kann der Verwaltungsbeirat einen anderen nicht zum Beirat gewählten Miteigentümer mit der Belegprüfung beauftragen?	126
118. Kann der Verwaltungsbeirat einen Miteigentümer an der Belegprüfung teilnehmen lassen?	126
119. Muss der Verwalter einem Miteigentümer zur Belegprüfung zusammen mit dem Verwaltungsbeirat Zutritt zu seinen Geschäftsräumen gewähren?	127
120. Muss der Verwalter in seinen Geschäftsräumen die Teilnahme eines nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörenden Sonderfachmannes an der Belegprüfung gestatten?	127
121. Wer trägt die Verantwortung für die Korrektheit einer Belegprüfung durch ein einzelnes Beiratsmitglied?	128
122. Wie lange muss der Verwalter auf die Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat warten?	128
123. Ist die Durchführung einer Belegprüfung Wirksamkeitsvoraussetzung für den Beschluss einer Jahreswirtschaftsabrechnung?	129
124. Kann der Verwaltungsbeirat zur Ausübung der ihm übertragenen Aufgaben einen Vertreter beauftragen?	129
125. Kann der Verwaltungsbeirat eine Jahreswirtschaftsabrechnung erstellen oder einen Wirtschaftsplan aufstellen?	130
126. Kann der Verwaltungsbeirat alleine eine Jahresabrechnung verabschieden oder einen Wirtschaftsplan beschließen?	130

127. Kann der Verwaltungsbeirat die Genehmigung der Jahresabrechnung verweigern?	132
128. Ist eine Jahreswirtschaftsabrechnung falsch, wenn sie eine sachwidrige Ausgabe enthält?	133
129. Hat der Verwaltungsbeirat das Recht, die Aufnahme von Tagesordnungspunkten für eine vom Verwalter einzuberufende Eigentümerversammlung zu verlangen? . . .	134
130. Kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter eine bestimmte Form der Versammlungsleitung (z. B. Redezeitbeschränkung) verlangen?	135
131. Hat der Verwaltungsbeirat auf Eigentümerversammlungen ein besonderes Rederecht?	136
132. Darf der Verwaltungsbeirat auf einer Eigentümer-versammlung Miteigentümer namentlich benennen, die mit Wohngeldern in Rückstand sind?	137
133. Hat der Verwaltungsbeirat das Recht, die vom Verwalter festgestellte Beschlussfähigkeit einer Eigentümer-versammlung zu überprüfen?	137
134. Muss der Verwaltungsbeirat das Protokoll einer Eigentümerversammlung unterschreiben?	139
135. Muss der Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll zweimal unterschreiben, wenn er selbst Versammlungsleiter war?	139
136. Muss der Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll zweimal unterschreiben, wenn er während der Eigentümerversammlung den Vorsitz von einem anderen Versammlungsleiter übernommen oder an diesen abgegeben hat?	140
137. Kann der stellvertretende Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll unterschreiben, wenn der Vorsitzende Versammlungsleiter war?	141
138. Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende bzw. dessen Stellvertreter die Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls verweigern?	142
139. Welche Rechtsfolgen hat es, wenn das Versammlungsprotokoll vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. im Falle dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter nicht unterschrieben wird?	142

140. Darf der Verwaltungsbeiratsvorsitzende bzw. sein Stellvertreter das Protokoll unterschreiben, wenn sie an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen haben?	143
141. Wer unterschreibt für den Verwaltungsbeirat, wenn sowohl der Vorsitzende als auch sein Stellvertreter an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen haben?	143
142. Kann die dritte, für ein Versammlungsprotokoll erforderliche Unterschrift eines weiteren Miteigentümers auch von einem Beiratsmitglied geleistet werden?	144
143. Kann der Verwaltungsbeirat die Aufnahme einer eigenen Stellungnahme in das ETV-Protokoll verlangen?	144
144. Ist der Verwaltungsbeirat zur Erstellung des Versammlungsprotokolls berechtigt?	144
145. Ist der Verwaltungsbeirat berechtigt, vom Verwalter Änderungen des Versammlungsprotokolls zu verlangen? . . .	145
146. Ist der Verwalter verpflichtet, schriftliche Stellungnahmen des Verwaltungsbeirates an die übrigen Miteigentümer zu verteilen?	146
147. Kann der Verwaltungsbeirat durch Mehrheitsbeschluss mit der Verwalterwahl beauftragt werden?	147
148. Kann dem Verwaltungsbeirat die Ermächtigung zur Verwalterwahl in der Teilungserklärung übertragen werden? .	148
149. Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, vor einer Verwalterwahl eine Vorauslese unter den Bewerbern vorzunehmen?	148
150. Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, den Verwaltervertrag inhaltlich aushandeln?	149
151. Welche Folgen hat es, wenn der Verwaltungsbeirat beim Aushandeln des Verwaltervertrages seine Kompetenzen überschreitet?	151
152. Kann der Verwaltungsbeirat den Verwaltervertrag unterschreiben?	152
153. Kann der Verwaltungsbeirat den Verwalter abberufen?	153
154. Kann der Verwaltungsbeirat den Verwaltervertrag kündigen?	153
155. Kann dem Verwaltungsbeirat durch Vereinbarung das Recht übertragen werden, über die Kündigung des Verwaltervertrages selbst zu entscheiden?	154

156. Kann der Verwaltungsbeirat entscheiden, ob gegen säumige Wohngeldschuldner gerichtlich vorgegangen wird?	154
157. Kann die Einleitung eines Wohngeldbeitreibungsverfahrens durch den Verwalter von der Zustimmung des Verwaltungsbeirats abhängig gemacht werden?	155
158. Reicht die Zustimmung des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, wenn die Durchführung einer Verwaltungsmaßnahme von der Zustimmung des Verwaltungsbeirats abhängig ist?	156
159. Kann der Verwaltungsbeirat im Namen der Eigentümergemeinschaft Aufträge an Handwerker erteilen?	157
160. Darf der Verwaltungsbeirat einem vom Verwalter beauftragten Handwerker Weisungen erteilen?	158
161. Kann der Verwaltungsbeirat Mängel der Arbeitsausführung gegenüber Handwerkern rügen?	158
162. Kann der Verwaltungsbeirat Handwerkerleistungen abnehmen?	159
163. Kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter verlangen, Handwerkerrechnungen wegen Schlechtleistung zu mindern?	159
164. Kann der Verwaltungsbeirat Gewährleistungsansprüche gegenüber Handwerkern bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend machen?	160
165. Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, das Gemeinschaftseigentum vom Bauträger abzunehmen?	160
166. Hat der Verwaltungsbeirat besondere Befugnisse bei Ausübung des Hausrechts?	161
167. Kann der Verwaltungsbeirat eine Hausordnung aufstellen?	162
168. Ist der Verwaltungsbeirat für die Durchsetzung der Hausordnung verantwortlich?	162
169. Darf der Verwaltungsbeirat im Rahmen von Aushängen Miteigentümer kritisieren oder abmahnen?	163
170. Kann der Verwaltungsbeirat im Falle eines gegen die Eigentümergemeinschaft gerichteten Prozesses einen Rechtsanwalt zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft bestellen?	164
171. Kann der Verwaltungsbeirat dem Verwalter Weisungen erteilen?	164

172. Ist der Verwaltungsbeirat dem Hausmeister gegenüber weisungsbefugt?	166
173. Kann der Verwaltungsbeirat anderen Miteigentümern Anweisungen erteilen?	166
174. Muss der Verwaltungsbeirat vom Verwalter erteilte Weisungen beachten?	166
175. Kann die Eigentümergemeinschaft dem Verwaltungsbeirat Weisungen erteilen?	167
176. Kann der Verwaltungsbeirat Eigentümerbeschlüsse, die die Beiratsstätigkeit betreffen, abändern?	168
177. Kann der Verwaltungsbeirat Personal der Eigentümergemeinschaft die Kündigung aussprechen?	168
178. Kann der Verwalter den Verwaltungsbeirat im Einzelfall zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigen?	168
179. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf einen General-schlüssel für alle Gemeinschaftseinrichtungen?	170
180. Kann der Verwaltungsbeirat eine Eigentümerversammlung einberufen?	170
181. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied, das nicht Beiratsvorsitzender oder dessen Stellvertreter ist, eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser eine Einberufung pflichtwidrig verweigert?	170
182. Wer kann bei Verhinderung des Verwalters eine Eigentümer-versammlung einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat keines seiner Mitglieder zum Vorsitzenden bzw. des Stellvertreter bestimmt hat?	171
183. Kann der Verwaltungsbeirat von einem Miteigentümer zur Einberufung einer Eigentümerversammlung gezwungen werden?	172
184. Welche Frist ist bei der Einladung zu einer Eigentümerversammlung einzuhalten?	174
185. Wer ist zur Eigentümerversammlung einzuladen?	174
186. Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende für eine von ihm einzuberufende Eigentümerversammlung die Tagesordnung aufstellen?	175

187. Welche Beschlusspunkte sind vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden auf die Tagesordnung einer von ihm einzuberufenden Eigentümerversammlung zu setzen?	175
188. Von wem ist eine vom Verwaltungsbeirat einberufene Eigentümerversammlung zu eröffnen und die Beschlussfähigkeit festzustellen?	176
189. Wem obliegt die Versammlungsleitung?	176
190. Wer hat das Versammlungsprotokoll zu erstellen?	177
191. Von wem ist das Protokoll einer vom Verwaltungsbeirat einberufenen Eigentümerversammlung zu unterzeichnen? . .	177
192. Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, über seine Tätigkeit Auskunft zu erteilen?	178
F. Durchführung der Beiratstätigkeit	179
193. Wie findet die praktische Arbeit eines Verwaltungsbeirates statt?	179
194. Welchen Inhalt hat eine, die Verwaltungsbeiratstätigkeit regelnde Geschäftsordnung?	180
195. Kann sich ein Verwaltungsbeirat selbst eine Geschäftsordnung geben?	180
196. Kann der Verwaltungsbeirat eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Geschäftsordnung selbstständig abändern?	181
197. Ist der Verwaltungsbeirat zur Abhaltung von Beiratssitzungen verpflichtet?	182
198. Wer beruft die Beiratssitzungen ein?	182
199. Muss für die Einladung zu einer Beiratssitzung eine bestimmte Form oder Frist eingehalten werden?	183
200. Wie oft müssen Verwaltungsbeiratssitzungen stattfinden? . .	184
201. Zu welchem Zeitpunkt sollen Beiratssitzungen stattfinden? . .	185
202. Können Verwaltungsbeiratssitzungen an jedem beliebigen Ort durchgeführt werden?	185
203. Was ist zu tun, wenn sich die Mitglieder des Verwaltungsbeirates nicht über Zeit und Ort einer Sitzung einigen können?	186
204. Kann auf die Durchführung einer Beiratssitzung zu Gunsten einer schriftlichen Abstimmung unter den Beiratsmitgliedern verzichtet werden?	187

205. Können Beiratsbeschlüsse auch im Rahmen einer Telefonkonferenz gefasst werden?	187
206. Kann eine zufällige Begegnung aller Beiratsmitglieder als Sitzung des Verwaltungsbeirats deklariert werden?	188
207. Kann in Beiratssitzungen nur über solche Themen beschlossen werden, die in der Einladung vorher ausdrücklich benannt worden sind?	188
208. Haben Miteigentümer das Recht, an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen?	190
209. Hat der Verwalter das Recht, an Beiratssitzungen teilzunehmen?	190
210. Haben Mitglieder anderer gewählter Gremien das Recht, an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen?	190
211. Können der Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft vom Verwaltungsbeirat die Durchführung von Beiratssitzungen verlangen?	190
212. Kann die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsbeirat zur Durchführung einer bestimmten Anzahl von Beiratssitzungen verpflichten?	191
213. Wie ist zu verfahren, wenn nicht alle Beiratsmitglieder zur Sitzung erscheinen?	191
214. Kommt der Stimme des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bei Beiratsbeschlüssen ein besonderes Gewicht zu?	192
215. Wie ist zu verfahren, wenn sich Verwaltungsbeiräte bei Abstimmungen nicht auf ein gemeinsames Ergebnis einigen können?	192
216. Kann ein überstimmtes Beiratsmitglied ein sogenanntes „Minderheitenvotum“ abgeben?	192
217. Gibt es Fälle, in denen ein Beiratsmitglied bei internen Abstimmungen vom Stimmrecht ausgeschlossen ist?	193
218. Welche Rechtswirkungen haben vom Verwaltungsbeirat gefasste Beschlüsse?	193
219. Muss der Verwalter Verwaltungsbeiratsbeschlüsse beachten?	194
220. Wie wird der Verlauf einer Verwaltungsbeiratssitzung dokumentiert?	194
221. Wer muss die Sitzungsniederschriften erstellen?	195
222. Muss das Protokoll einer Verwaltungsbeiratssitzung unterschrieben werden?	195

223. Was geschieht mit den Originalniederschriften beim Ausscheiden des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. bei Auflösung des Verwaltungsbeirates?	196
G. Vergütung und Aufwendungsersatz des Verwaltungsbeirates	197
224. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf eine Vergütung für seine Tätigkeit?	197
225. Wie hoch darf eine „Beiratsvergütung“ sein?	198
226. Kann der Verwalter dem Verwaltungsbeirat zu Lasten der Eigentümergemeinschaft ein Honorar zahlen?	201
227. Hat ein Verwaltungsbeirat Anspruch auf Ersatz von Verdienstausschlag?	201
228. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Aufwendungsersatz?	202
229. Sollte nur dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden ein Ersatz seiner Auslagen gezahlt werden?	203
230. Darf der Verwaltungsbeirat für Beiratsversammlungen einen Sitzungsraum anmieten?	204
231. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Bewirtungskosten?	204
232. Müssen Reisekosten zur Sitzung des Verwaltungsbeirates erstattet werden?	205
233. In welcher Höhe dürfen Reisekosten verursacht werden? ...	206
234. Besteht im Zusammenhang mit Beiratssitzungen ein Anspruch auf Erstattung von Übernachtungskosten? ...	207
235. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Übernachtungskosten, die anlässlich der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung entstehen?	208
236. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Portoauslagen, sowie Fotokopier- und Telefonkosten?	208
237. In welcher Höhe sind Kopier-, Porto- und Telefonkosten zu erstatten?	208
238. Können diese Aufwendungen auch pauschaliert erstattet werden?	209
239. Wie hoch darf der pauschalierte Aufwendungsersatz sein? ..	209
240. Darf der Verwaltungsbeirat Fachliteratur auf Kosten der Eigentümergemeinschaft anschaffen?	211

241. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Teilnahme an Schulungen, Seminaren oder Weiterbildungsveranstaltungen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft? ..	212
242. Wer trägt die Kosten für Rundschreiben oder Aushänge des Verwaltungsbeirates?	213
243. Bedarf es für die Erstattung der Verwaltungsbeiratsauslagen eines Eigentümerbeschlusses?	214
244. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Ersatz von Prozesskosten, die in einem Verfahren entstanden sind, an denen der Beirat als Partei beteiligt war?	214
245. Muss ein Verwaltungsbeirat den ihm von der Eigentümergemeinschaft auf Einzelnachweis gezahlten Aufwendersersatz versteuern?	216
246. Ist ein als Pauschale von der Eigentümergemeinschaft gezahlter Aufwendersersatz zu versteuern?	216
247. Ist eine über den bloßen Aufwendersersatz hinausgehende Vergütung zu versteuern?	217
H. Die Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	217
248. Wann endet die Amtszeit eines Verwaltungsbeirates?	217
249. Wann und unter welchen Voraussetzungen kann ein Verwaltungsbeirat abberufen werden?	217
250. Wann bedarf es für die Abberufung eines wichtigen Grundes?	218
251. Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirates stimmberechtigt, wenn über ihre Abberufung abgestimmt wird?	221
252. Wann endet die Amtszeit eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes, wenn der Beschluss über die Abberufung gerichtlich angefochten wird?	221
253. Welche Rechtsfolgen hat es, wenn der Beschluss über die Abberufung eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes durch ein Gericht rechtskräftig für unwirksam erklärt wird?	222
254. Muss die Abberufung dem Verwaltungsbeirat gegenüber erklärt werden?	222
255. Müssen vor der Wahl anderer Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat die Mitglieder des bisherigen Beirates abberufen werden?	222
256. Kann ein Verwaltungsbeirat sein Amt niederlegen?	223

257. Was bedeutet „Niederlegung des Verwaltungsbeiratsamtes zur Unzeit“?	223
258. Bedarf die Niederlegung des Amtes einer Begründung?	225
259. Wem gegenüber ist die Erklärung über die Amtsniederlegung abzugeben?	226
260. Welche Auswirkung hat der Verkauf des Wohnungseigentums auf die Stellung als Mitglied des Verwaltungsbeirates?	227
261. Welche Folgen ergeben sich, wenn ein Verwaltungsbeirat Eigentümer mehrerer Einheiten ist und davon eine Einheit oder mehrere Einheiten verkauft?	228
262. Welche Rechtsfolgen für die Stellung als Mitglied des Verwaltungsbeirates sind mit dem Versterben eines Verwaltungsbeirates verbunden?	228
263. Tritt ein Erbe des verstorbenen Beiratsmitgliedes an dessen Stelle?	228
264. Hat das Ausscheiden eines oder mehrerer Beiratsmitglieder Auswirkungen auf den Bestand des Verwaltungsbeirates insgesamt?	229
265. Können neben dem Verwaltungsbeirat auch Ersatzmitglieder gewählt werden, die im Falle des Ausscheidens eines oder mehrerer Beiratsmitglieder automatisch nachrücken?	229
266. Können Ersatzmitglieder nur gewählt werden, wenn diese Möglichkeit in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist?	230
267. Kann ein Ersatzmitglied bereits bei vorübergehender Verhinderung eines Verwaltungsbeirates tätig werden?	231
268. Wird ein Wohnungseigentümer, der durch Verkauf seines Sondereigentums aus dem Verwaltungsbeirat ausschieden ist, automatisch wieder Verwaltungsbeiratsmitglied, wenn er zu einem späteren Zeitpunkt wieder Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird?	232
269. Kann der Verwaltungsbeirat eines seiner Mitglieder aus dem Beirat ausschließen?	233
270. Welche Rechtsfolgen hat es, wenn ein als Verwaltungsbeirat tätiger Miteigentümer zum Verwalter bestellt wird?	233
I. Die Haftung des Verwaltungsbeirates.	235
271. Kann der Verwaltungsbeirat für Fehler bei Ausübung seiner Tätigkeit in Regress genommen werden?	235

272. Wann liegt eine schuldhaftige Pflichtverletzung eines Verwaltungsbeirates vor?	236
273. Wie hoch sind die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht eines ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiratsmitgliedes? ..	237
274. Ist der Haftungsmaßstab davon abhängig, ob die Verwaltungsbeiratstätigkeit entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt?	239
275. Können Verwaltungsbeiratsmitglieder im Voraus von einer Haftung für vorsätzliches Verhalten freigestellt werden?	240
276. Kann die Haftung für Fahrlässigkeit im Voraus ausgeschlossen werden?	240
277. Kann eine Eigentümergemeinschaft nach Eintritt eines Schadensfalles auf die Geltendmachung von Regressansprüchen gegenüber dem Verwaltungsbeirat verzichten?	241
278. Kann ein Mehrheitsbeschluss, mit dem auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber einem Verwaltungsbeiratsmitglied verzichtet wird, erfolgreich angefochten werden?	243
279. Haftet ein Beiratsmitglied auch für das Verschulden der anderen Verwaltungsbeiräte?	244
280. Haftet der Verwaltungsbeirat auch für Untätigkeit?	245
281. Ist schon einmal ein Verwaltungsbeirat wegen einer Pflichtverletzung zur Zahlung von Schadensersatz an die Eigentümergemeinschaft verurteilt worden?	246
282. Wurde ein Verwaltungsbeirat schon einmal zum Ausgleich eines Drittschadens verurteilt?	246
283. Kann ein einzelner Eigentümer gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft ohne vorhergehenden ermächtigenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft geltend machen? ...	248
284. Wann verjähren gegen den Verwaltungsbeirat gerichtete Haftungsansprüche?	248
285. Welche rechtlichen Auswirkungen hat ein Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates?	249
286. Auf welchen Zeitraum bezieht sich ein Entlastungsbeschluss?	250

287. Kann ein Verwaltungsbeirat, dem Entlastung erteilt worden ist, noch für schadensträchtige Folgen seiner Tätigkeit in Regress genommen werden?	251
288. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied bei der Abstimmung über seine eigene Entlastung mitstimmen?	251
289. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied mitstimmen, wenn getrennt über die Entlastung der anderen Beiratsmitglieder abgestimmt wird?	252
290. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied bei der Abstimmung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates von ihm erteilten Vollmachten Gebrauch machen?	253
291. Entspricht ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Entlastung des Verwaltungsbeirates ordnungsgemäßer Verwaltung?	254
292. Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Entlastung?	256
293. In welcher Wechselwirkung zueinander stehen Entlastung und Verjährung bei der Verfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwaltungsbeirat?	257
294. Ist dem Verwaltungsbeirat die Entlastung zu versagen, wenn auch dem Verwalter wegen einer möglichen Pflichtverletzung die Entlastung verweigert wurde?	258
295. Kann der Verwaltungsbeirat gegen das mit seiner Tätigkeit verbundene mögliche Haftungsrisiko abgesichert werden?	259
296. Entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, für den Verwaltungsbeirat auf Kosten der Gemeinschaft den Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu beschließen?	260
297. Wer schließt eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat ab?	261
298. Wie teuer ist eine solche Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte?	262
299. Wird die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung billiger oder teurer, wenn dem Verwaltungsbeirat mehr oder weniger als drei Mitglieder angehören?	263
300. Darf die Versicherungsprämie aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden?	263

301. Besteht bei Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen, die für Verwaltungsbeiräte abgeschlossen werden, ein Selbstbehalt?	263
302. Welches fehlerhafte Handeln des Verwaltungsbeirates wird beispielsweise von der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgedeckt?	264
J. Der Verwaltungsbeirat und Gerichtsverfahren	265
303. Kann die Wahl eines Verwaltungsbeirates gerichtlich erzwungen werden?	265
304. Kann die Wahl eines Verwaltungsbeirates gerichtlich angefochten werden?	266
305. Stellt die Wahl eines Nichteigentümers zum Verwaltungsbeirat einen Anfechtungsgrund dar?	267
306. Können Beschlüsse erfolgreich angefochten werden, mit denen ein Verwaltungsbeirat mit mehr oder weniger als drei Mitgliedern gewählt worden ist?	268
307. Wie wird ein Eigentümerbeschluss angefochten?	269
308. Müssen bei der Erhebung einer Anfechtungsklage Fristen beachtet werden?	270
309. Kommt es für die Berechnung der Anfechtungsfrist auf den Zugang des Protokolls der Eigentümerversammlung an?	270
310. Kann eine Anfechtung auch gegenüber dem Verwalter erklärt werden?	271
311. Wer ist bei Anfechtung einer Verwaltungsbeiratswahl Beklagter?	271
312. Können Verwaltungsbeiratsmitglieder auf Wahrnehmung ihrer Beiratsaufgaben verklagt werden?	271
313. Können Beschlüsse des Verwaltungsbeirates angefochten werden?	273
314. Kann ein Eigentümerbeschluss angefochten werden, mit dem der Verwaltungsbeirat für seine Tätigkeit entlastet wird?	278
315. Kann eine Jahresabrechnung, die vom Verwaltungsbeirat nicht geprüft worden ist, deswegen auf Anfechtung für ungültig erklärt werden?	279

316. Kann der Beschluss über die Abberufung des Verwaltungsbeirates insgesamt oder eines seiner Mitglieder angefochten werden?	280
317. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied selbst den Beschluss der Eigentümerversammlung über seine eigene Abberufung anfechten?	281
318. Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied im Falle einer Anfechtung des Abberufungsbeschlusses sein Amt vorläufig bis zu einer Entscheidung des Gerichts weiter ausüben?	281
319. Welche Folgen hat die gerichtliche Ungültigkeitserklärung eines Abberufungsbeschlusses auf die ehemalige Amtsinhaberschaft des Beiratsmitgliedes?	282
320. Kann ein gewählter Verwaltungsbeirat durch das Gericht abberufen werden?	284
321. Kann der Verwaltungsbeirat von der Eigentümergemeinschaft auf die Kosten eines verlorenen Klageverfahrens in Regress genommen werden?	285
322. Ist eine für sein Sondereigentum von einem Miteigentümer abgeschlossene Rechtsschutzversicherung für Beiratsstreitigkeiten eintrittspflichtig?	287
K. Verwaltungsbeirat und Ersatzzustellungsbevollmächtigung	288
323. Ist der Verwaltungsbeirat berechtigt, bei Verhinderung des Verwalters wegen Interessenkollision gerichtliche Zustellungen entgegenzunehmen, die an die einzelnen Miteigentümer gerichtet sind?	288
324. Wer kann anstelle des Verwalters für beklagte Eigentümer Zustellungen entgegennehmen?	289
325. Kann nur ein Miteigentümer zum Ersatzzustellungsbevollmächtigten gewählt werden?	290
326. Kann ein Ersatzzustellungsvertreter sein Amt ohne Weiteres ausüben oder bedarf es dazu noch einer gerichtlichen Beauftragung?	291
327. Wie ist zu verfahren, wenn eine Eigentümergemeinschaft keinen Ersatzzustellungsbevollmächtigten gewählt hat? ...	291
328. Kann von einer Eigentümergemeinschaft ein anderer Ersatzzustellungsvertreter gewählt werden, obwohl ein solcher bereits vom Gericht bestellt worden ist?	293

329. Welche Aufgaben hat ein Ersatzzustellungsvertreter auszuführen?	293
330. Wen hat der Ersatzzustellungsbevollmächtigte zu informieren?	294
331. Welche Informationen sind in welcher Form an die Eigentümer weiterzugeben?	295
332. Welche finanziellen Ansprüche kann ein Ersatzzustellungsvertreter für seine Tätigkeit geltend machen? ...	296
333. Muss der Anfechtungskläger im Falle eines Prozessverlustes die Kosten des Ersatzzustellungsververtreters ersetzen?	298
 Anhang A:	
Verwaltungsbeiratsordnung	300
 Anhang B:	
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	305
 Anhang C:	
Synopse	
(Vergleich zwischen alter und neuer Fassung des WEG)	325
 Stichwortverzeichnis	372