

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
Vorwort zur vierten Auflage .....		V
Vorwort zur dritten Auflage .....		V
Abkürzungsverzeichnis .....		XIII
Literaturverzeichnis .....		XVII
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>B. Die rechtliche Einordnung des Verwaltungsbeirates .....</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
<b>C. Die Notwendigkeit der Verwaltungsbeiratsbestellung .....</b>	<b>20</b>	<b>9</b>
<b>D. Die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....</b>	<b>34</b>	<b>15</b>
<b>I. Grundvoraussetzungen .....</b>	<b>34</b>	<b>15</b>
<b>II. Der Bestellungsakt .....</b>	<b>35</b>	<b>16</b>
<b>III. Vertragsabschluss .....</b>	<b>57</b>	<b>22</b>
<b>E. Die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>62</b>	<b>25</b>
<b>I. Mitgliederzahl .....</b>	<b>62</b>	<b>25</b>
<b>II. Mitgliederstruktur .....</b>	<b>69</b>	<b>27</b>
1. Teileigentümer .....	76	29
2. Verwalter .....	77	30
3. Nichtmitglieder .....	81	30
4. Persönlich haftende Gesellschafter von Personengesellschaften .....	90	34
5. Organe juristischer Personen .....	95	35
6. Treuhänder und sonstige Personen .....	99	35
7. Nießbrauchberechtigte .....	103	36
8. Dauerwohnungsberechtigte .....	106	37
9. Juristische Personen .....	107	38
10. Erben- und Bruchteilsgemeinschaften .....	109	38
11. Wohnungseigentümergemeinschaft .....	110	38
<b>III. Die Dauer der Amtszeit .....</b>	<b>112</b>	<b>39</b>
1. Gesamtverwaltungsbeirat .....	112	39
2. Beiratsmitglieder .....	119	41
<b>IV. Stellvertreter und Ersatzmitglieder .....</b>	<b>129</b>	<b>44</b>
<b>V. Persönliche Voraussetzungen der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....</b>	<b>135</b>	<b>46</b>
<b>F. Vergütung .....</b>	<b>142</b>	<b>49</b>
<b>I. Zulässigkeit .....</b>	<b>142</b>	<b>49</b>

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
<b>II. Besteuerung</b> .....	150	51
1. Aufwendungsersatz .....	150	51
2. Vergütung .....	154	52
<b>III. Höhe der Vergütung</b> .....	158	53
 <b>G. Verwaltungsbeiratsversammlung</b> .....	163	55
<b>I. Die Einberufung</b> .....	166	55
<b>II. Vorsitz</b> .....	170	56
<b>III. Teilnahme dritter Personen</b> .....	171	56
<b>IV. Die Beschlussfähigkeit</b> .....	172	57
<b>V. Niederschrift</b> .....	175	58
<b>VI. Die Anfechtbarkeit der Verwaltungsbeiratsbeschlüsse</b> .....	178	58
 <b>H. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates</b> .....	180	61
<b>I. Gesetzliche Aufgabenzuweisungen</b> .....	180	61
1. Die Unterstützung des Verwalters .....	183	62
2. Die Prüfungsaufgaben der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....	187	63
a) Die rechnerische Prüfung .....	203	69
b) Die sachliche Prüfung .....	206	69
c) Die Prüfung der Kostenverteilung .....	209	70
d) Der Vermögensstatus der Abrechnung .....	211	71
e) Die Stellungnahme der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....	213	72
3. Die Prüfung der Kostenanschläge .....	221	74
<b>II. Aufgabenzuweisungen durch Vereinbarung</b> .....	223	74
1. Die gesetzliche Ausgangslage .....	225	75
2. Grundsätzliche Möglichkeiten .....	229	76
3. Beispiele der Aufgabenzuweisung .....	239	80
a) Abschluss des Verwaltervertrages .....	239	80
b) Übertragung von Aufsichtsrechten .....	245	83
c) Kündigung des Verwaltungsvertrages .....	247	83
d) Klagezustimmungen .....	248	83
e) Außenvertretung im Einzelfall .....	249	84
f) Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Bauvertragsabwicklung .....	251	84
g) Verfügungszustimmung .....	253	86
h) Hausordnungserstellung .....	254	86
i) Ersatzzustellungsvertreter .....	255	86
j) Organschaftliche Vertretung .....	259	87
k) Sonstiges .....	261	88
4. Der Verwaltungsbeirat als Schlichtungsorgan .....	262	88
<b>III. Aufgabenzuweisungen durch Beschlussfassungen</b> .....	266	89

	Rz.	Seite
<b>IV. Aufgabenzuweisungen in dem Verwaltervertrag .....</b>	272	92
<b>V. Aufgabenentziehung .....</b>	273	92
<b>I. Die Auskunftspflicht und Herausgabepflichten der Verwaltungsbeiratsmitglieder .....</b>	274	93
<b>I. Bestehen der Auskunftspflicht .....</b>	274	93
<b>II. Inhalt der Auskunftspflicht .....</b>	279	95
1. Die Informationspflicht .....	283	95
2. Die Auskunftserteilung .....	285	96
3. Die Rechenschaftslegung .....	287	97
4. Datenschutzrechtliche Aspekte .....	289	97
a) Allgemeine Aspekte .....	289	97
b) Gegenüber Mitgliedern der Gemeinschaft .....	293	98
c) Gegenüber dritten Personen .....	298	99
5. Einsicht in die Akten des Verwaltungsbeirats .....	302	101
<b>III. Die Kosten der Auskunft .....</b>	304	101
<b>IV. Die Herausgabepflichten der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....</b>	305	101
<b>J. Die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....</b>	310	105
<b>I. Die Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergemeinschaft .....</b>	310	105
<b>II. Die Wissenszurechnung der Verwaltungsbeiratsmitglieder .....</b>	319	107
<b>III. Die Haftungsfreistellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder .....</b>	324	109
<b>IV. Die Haftung gegenüber dritten Personen .....</b>	332	112
<b>V. Die Haftung gegenüber dem Verwalter .....</b>	337	113
<b>VI. Die Versicherung der Verwaltungsbeiräte .....</b>	338	114
<b>VII. Die Rechtsschutzversicherung .....</b>	347	116
<b>K. Die Haftung der Wohnungseigentümer für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats .....</b>	349	119
<b>L. Die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....</b>	364	125
<b>I. Die Rechtsnatur der Entlastung .....</b>	364	125
<b>II. Der Anspruch der Mitglieder des Verwaltungsbeirates auf Entlastung .....</b>	375	128
<b>III. Die Versagung der Entlastung .....</b>	383	130
<b>IV. Die Abstimmung über die Entlastung .....</b>	388	131

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
<b>M. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates</b> .....	392	133
I. Die Wahl des Vorsitzenden .....	393	133
II. Der Stellvertreter des Vorsitzenden .....	398	134
<b>N. Die Aufgaben des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden</b> .....	401	135
I. Gesetzliche Aufgaben .....	401	135
1. Die Einberufung der Beiratssitzungen .....	402	135
2. Die Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift .....	403	135
3. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung ..	408	136
4. Gestaltung der Tagesordnung .....	432	143
II. Vertragliche Aufgabenzuweisung .....	434	143
<b>O. Gerichtliches Verfahren</b> .....	437	145
I. Einleitung .....	437	145
II. Die Anfechtung der Abberufung .....	441	146
III. Die Anfechtung der Bestellung .....	445	146
IV. Geltendmachung von Ansprüchen .....	447	147
V. Gerichtliche Abberufung .....	451	148
VI. Der Streitwert .....	453	149
VII. Rechtsschutzversicherung .....	459	150
VIII. Sonstige Verfahren der Wohnungseigentümergemeinschaft ..	466	152
<b>P. Stimmrechtsausschlüsse der Verwaltungsbeiratsmitglieder</b> .....	468	153
I. Der Bestellungs- beziehungsweise Wahlvorgang .....	475	154
II. Die ordentliche Abberufung .....	477	155
III. Die Abberufung aus wichtigem Grunde .....	478	156
IV. Schuldrechtliche Verträge .....	485	157
V. Die Entlastung .....	492	159
VI. Stimmrechtsverbote des Vertreters eines Wohnungseigentümers .....	496	160
<b>Q. Sonderausschüsse</b> .....	508	165
<b>R. Beratende Mitglieder des Verwaltungsbeirates</b> .....	515	167
<b>S. Das Verhältnis des Verwalters zum Verwaltungsbeirat</b> ..	518	169
<b>T. Die Besonderheiten bei in Form des Wohnungseigentums organisierten Timesharing-Objekten</b> .....	531	173

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
<b>U. Die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat bei Vermietungspools .....</b>	541	177
<b>I. Einleitung .....</b>	541	177
<b>II. Das Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander .....</b>	543	177
<b>III. Das Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu dem „Verwalter“ .....</b>	547	178
<b>IV. Das Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Wohnungseigentümergemeinschaft .....</b>	548	179
1. Das Teilnahmerecht des Geschäftsführers an der Wohnungseigentümerversammlung .....	549	179
2. Die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	550	179
<b>Anhang: Muster .....</b>	552	181
<b>I. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirates .....</b>	552	181
<b>II. Vergütungs- oder Aufwandsentschädigungsvereinbarung .....</b>	556	183
<b>III. Regelung hinsichtlich des Verwaltungsbeirates in der Gemeinschaftsordnung .....</b>	558	185
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	189	