

Michael Wolicki

# Der Verwaltungsbeirat im WEG

Die wichtigsten Fragen und Antworten

3. Auflage



**HAUFE.**

## **Urheberrechtsinfo**

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

Der Verwaltungsbeirat im WEG



Michael Wolicki

# Der Verwaltungsbeirat im WEG

Die wichtigsten Fragen und Antworten

3. Auflage

Haufe Group  
Freiburg · München · Stuttgart

---

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

---

Print: ISBN 978-3-648-09915-5 Bestell-Nr. 06678-0002  
ePub: ISBN 978-3-648-09916-2 Bestell-Nr. 06678-0100  
ePDF: ISBN 978-3-648-09917-9 Bestell-Nr. 06678-0150

Michael Wolicki  
**Der Verwaltungsbeirat im WEG**  
3. Auflage 2018

© 2018 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg  
[www.haufe.de](http://www.haufe.de)  
[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)  
Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping, München  
Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld  
Umschlag: RED GmbH, Krailling

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.  
Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	25
Einleitung .....	27
<b>A. Allgemeine Fragen zum Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>29</b>
1. Was versteht man unter einem Verwaltungsbeirat? .....	29
2. Was ist unter »Organstellung des Verwaltungsbeirats« zu verstehen? .....	29
3. Besitzt der Verwaltungsbeirat als Organ eine Rechtsfähigkeit? .....	29
4. Kommt dem Verwaltungsbeirat die Funktion eines Aufsichtsrats zu? ..	30
5. Welches Rechtsverhältnis besteht zwischen dem Verwaltungsbeirat und der Eigentümergemeinschaft? .....	30
6. Muss es in einer Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat geben? .....	30
7. Besteht ein Anspruch auf die Wahl eines Verwaltungsbeirats? .....	31
8. Muss nach der Auflösung oder Abberufung eines Verwaltungsbeirats ein neuer Beirat gewählt werden? .....	31
9. Kann die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ausgeschlossen werden? .....	31
10. Kann die Wahl eines Beirats verlangt werden, obwohl sie in der Teilungserklärung ausgeschlossen worden ist? .....	32
11. Kann ein Kassen- oder Belegprüfer gewählt werden, wenn in der Teilungserklärung die Wahl eines Verwaltungsbeirats ausgeschlossen ist? ..	32
12. Kann neben dem Verwaltungsbeirat ein Kassen- oder Rechnungsprüfer gewählt werden? .....	32
13. Können zusätzlich zu einem Verwaltungsbeirat Sonderausschüsse gewählt werden? .....	33
14. Stehen Sonderausschüsse in Konkurrenz zum Verwaltungsbeirat? ....	34
15. Muss bei der Wahl von Ausschüssen eine bestimmte Personenzahl beachtet werden? .....	34
16. Können in Sonderausschüssen auch Nichteigentümer mitwirken? ....	34
17. Dürfen Sonderausschüsse durch ihre Tätigkeit Kosten verursachen? ..	35
18. Bezieht sich die Kontroll- und Überwachungstätigkeit des Verwaltungs- beirats auch auf Sondereigentum? .....	35
19. Kann in der Teilungserklärung eine Zuständigkeit des Verwaltungs- beirats für Sondereigentum vereinbart werden? .....	35
20. Was versteht man unter einem Vertrauensmann? .....	36
21. Kann ein Vertrauensmann zusätzlich zu einem Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	36
22. Können für Untergemeinschaften eigene Verwaltungsbeiräte gewählt werden? .....	36

<b>B.</b>	<b>Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats</b> .....	39
23.	Wer kann zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	39
24.	Können auch Eigentümer von Gewerbeeinheiten oder Garagen zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	39
25.	Aus wie vielen Personen besteht ein Verwaltungsbeirat? .....	39
26.	Können auch mehr oder weniger als drei Miteigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden? .....	39
27.	Kann in der Teilungserklärung vereinbart werden, dass auch mehr oder weniger Beiratsmitglieder gewählt werden dürfen? .....	41
28.	Welche Folgen hat es, wenn mehr als drei Kandidaten gewählt wurden? .....	41
29.	Kann eine Eigentümergemeinschaft mit Mehrheitsbeschluss festlegen, dass bei zukünftigen Beiratswahlen von der in §29 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgegebenen Mitgliederzahl abgewichen werden darf? .....	41
30.	Kann auch der Verwalter Mitglied des Verwaltungsbeirats sein? .....	42
31.	Können auch Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	42
32.	Welche Folgen hat es, wenn unzulässigerweise ein Nichteigentümer gewählt wird? .....	42
33.	Können nur natürliche oder auch juristische Personen zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	43
34.	Können Organe juristischer Personen zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats gewählt werden? .....	44
35.	Können Mitglieder einer Personengesellschaft zum Beirat gewählt werden? .....	45
36.	Können Mitglieder eines nicht rechtsfähigen Vereins zu Beiratsmitgliedern gewählt werden? .....	45
37.	Können Treuhänder Mitglieder eines Verwaltungsbeirats sein? .....	45
38.	Kann ein Nießbrauchberechtigter oder ein Dauerwohnberechtigter zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	45
39.	Können Testamentsvollstrecker, Insolvenz-, Zwangs- oder Vergleichsverwalter zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	46
<b>C.</b>	<b>Persönliche Voraussetzungen für die Wahl zum Verwaltungsbeirat</b> ..	47
40.	Benötigt man für die Verwaltungsbeiratstätigkeit irgendwelche Vorkenntnisse? .....	47
41.	Wann liegt ein wichtiger Grund gegen die Bestellung eines Wohnungseigentümers zum Verwaltungsbeirat vor? .....	47
42.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der vorbestraft ist? .....	47
43.	Darf vor der Wahl auf Bedenken hingewiesen werden, die gegen die Bestellung eines Beiratsmitglieds sprechen? .....	48



44.	Muss ein Kandidat persönliche Fragen zu seiner Person beantworten, die vor der Wahl in der Eigentümerversammlung an ihn gestellt werden?	49
45.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat? .....	49
46.	Kann ein Wohnungseigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der mit erheblichen Wohngeldern in Rückstand ist? .....	50
47.	Ist ein Wohnungseigentümer für die Wahl eines Beirats geeignet, in dessen Person die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §§ 18, 19 WEG verwirklicht sind? .....	50
48.	Kann ein Miteigentümer gewählt werden, der ein Gerichtsverfahren gegen die Eigentümergemeinschaft oder einen Miteigentümer führt? ..	50
49.	Kann ein Miteigentümer gewählt werden, der mit der Eigentümergemeinschaft zerstritten ist? .....	51
50.	Ist ein Miteigentümer für das Amt des Verwaltungsbeirats geeignet, wenn er eigene Interessen oder die Interessen einer Mehrheits-eigentümergruppe verfolgt? .....	51
51.	Kann ein Miteigentümer, der als Rechtsanwalt die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer in Gerichtsverfahren vertritt, zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	51
52.	Entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, einen bereits als Verwaltungsbeirat tätig gewesenen Miteigentümer erneut zu wählen, obwohl ihm fehlerhafte Beiratstätigkeit vorgeworfen werden kann? ..	51
53.	Kann ein Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, der der deutschen Sprache nicht mächtig ist? .....	52
<b>D.</b>	<b>Die Wahl des Verwaltungsbeirats</b> .....	<b>53</b>
54.	Wird ein Beirat »gewählt« oder »bestellt«? .....	53
55.	Was muss ein Beschluss über die Wahl eines Verwaltungsbeirates beinhalten? .....	53
56.	Kann jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	53
57.	Ab welchem Zeitpunkt ist es für eine Eigentümergemeinschaft möglich, einen Verwaltungsbeirat zu wählen? .....	54
58.	Ab welchem Zeitpunkt kann man zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	54
59.	Welche Rechtsfolgen hat es, wenn ein Erwerber gewählt wird, der zwar bereits den Kaufvertrag abgeschlossen hat und Besitzer der Wohnung ist, jedoch noch nicht als Eigentümer im Grundbuch steht? ..	54
60.	Kann ein Verwaltungsbeirat ausnahmsweise auch schon vor Entstehen einer Eigentümergemeinschaft gewählt werden? .....	55
61.	Für welche Zeitdauer wird ein Verwaltungsbeirat gewählt? .....	55
62.	Wie findet die Verwaltungsbeiratswahl statt? .....	56

63.	Kann eine Verwaltungsbeiratswahl auch ohne Eigentümer- versammlung erfolgen? .....	56
64.	Ist ein als Kandidat aufgestellter Miteigentümer bei der Beiratswahl vom Stimmrecht ausgeschlossen? .....	56
65.	Kann sich ein Kandidat auch selbst wählen? .....	57
66.	Wie wird bei der Beiratswahl abgestimmt? .....	57
67.	Wann ist ein Kandidat mehrheitlich gewählt worden? .....	57
68.	Muss die Verwaltungsbeiratswahl geheim sein? .....	58
69.	Wer entscheidet, in welcher Form abgestimmt wird? .....	58
70.	Wie ist zu verfahren, wenn in einer Gemeinschaft Streit über die Frage besteht, ob geheim gewählt werden soll oder nicht? .....	58
71.	Kann ein Beschluss zur Geschäftsordnung, der die Art und Weise des Wahlverfahrens regelt, angefochten werden? .....	58
72.	Muss die in einer Eigentümerversammlung stattfindende Verwaltungsbeiratswahl schriftlich erfolgen? .....	59
73.	Darf der Verwalter bei der Beiratswahl mitstimmen? .....	59
74.	Entfallen auf einen Miteigentümer, der Eigentümer mehrerer Einheiten ist, auch mehrere Stimmrechte? .....	59
75.	Kann auch ein anderes Stimmrechtsprinzip vereinbart werden? .....	59
76.	Wie sind bei der Verwaltungsbeiratswahl Vollmachtstimmen zu behandeln? .....	59
77.	Muss jeder Kandidat einzeln gewählt werden oder ist auch eine gemeinsame Wahl aller drei Beiratsmitglieder im Rahmen einer sogenannten Blockwahl zulässig? .....	60
78.	Wann darf nicht in Form einer Blockwahl abgestimmt werden? .....	60
79.	Kann auch nach Miteigentumsanteilen abgestimmt werden? .....	61
80.	Wie ist zu verfahren, wenn sich mehrere an einem Sondereigentum berechtigte Miteigentümer nicht auf eine gemeinsame Stimmabgabe einigen können und unterschiedlich abstimmen? .....	61
81.	Wie viele Stimmen entfallen auf Eheleute? .....	61
82.	Wie viele Stimmrechte haben Eheleute, wenn sie gemeinschaftlich Eigentümer einer Einheit sind und ein Ehepartner zusätzlich alleine Eigentümer einer weiteren Einheit ist? .....	62
83.	Wer ist wahlberechtigt, wenn über ein Sondereigentum die Zwangs- verwaltung angeordnet worden ist? .....	62
84.	Wer darf abstimmen, wenn bei mehrfachem Sondereigentum nur einzelne Einheiten der Zwangsverwaltung unterliegen? .....	62
85.	Wie ist zu verfahren, wenn ein und derselbe Zwangsverwalter für unterschiedliche Miteigentümer eingesetzt ist? .....	62
86.	Wie erfolgt die Abstimmung, wenn mehr als drei Miteigentümer als Kandidaten zur Wahl stehen? .....	63

87.	Wie ist zu verfahren, wenn sich keine drei Kandidaten zur Verwaltungsbeiratswahl bereitfinden? .....	63
88.	Wie ist zu verfahren, wenn bei der Abstimmung über drei Kandidaten nur zwei mehrheitlich gewählt werden? .....	64
89.	Kann ein Miteigentümer noch zum Verwaltungsbeirat gewählt werden, obwohl er den Verkauf seines Sondereigentums bereits beabsichtigt? .....	64
90.	Kann ein Miteigentümer, der seine Wohnung bereits verkauft, für die die Eigentumsumschreibung im Grundbuch aber noch nicht stattgefunden hat, noch zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	65
91.	Ist es erforderlich, dass vom gewählten Kandidaten die Annahme der Wahl erklärt wird? .....	65
92.	Kann ein Miteigentümer auch in Abwesenheit zum Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	66
93.	Kann ein gewählter Miteigentümer die Annahme der Wahl auch ablehnen? .....	66
94.	Kann ein Kandidat die Übernahme des Verwaltungsbeiratsamtes (ggf. bereits vor der Wahl) davon abhängig machen, in welcher Zusammensetzung der Beirat gewählt wird? .....	67
95.	Wer bestimmt den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter? .....	67
96.	Muss überhaupt ein Beiratsvorsitzender bestimmt werden? .....	68
97.	Muss nur ein Vorsitzender oder auch dessen Stellvertreter bestimmt werden? .....	68
98.	Hat der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats besondere Rechte? .....	68
99.	Vertritt der Verwaltungsbeiratsvorsitzende den Verwaltungsbeirat? ..	69
100.	Wie ist zu verfahren, wenn es keinen Vorsitzenden bzw. Stellvertreter gibt, jedoch eine Aufgabe wahrgenommen werden soll, deren Ausübung dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter gesetzlich zugewiesen ist? .....	69
101.	Wer nimmt die Aufgabe des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreter wahr, wenn es keinen Vorsitzenden oder Stellvertreter gibt? .....	69
102.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitz während der laufenden Amtsdauer an ein anderes Beiratsmitglied abgegeben werden? .....	70
103.	Wer übernimmt die Stellung des Vorsitzenden, wenn der bisherige Vorsitzende aus dem Verwaltungsbeirat ausscheidet? .....	70
104.	Was passiert, wenn der Vorsitzende und ein weiteres Mitglied aus dem Verwaltungsbeirat ausscheiden? .....	70

<b>E.</b>	<b>Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats</b> .....	71
105.	Welche Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat grundsätzlich? .....	71
106.	Kann der Verwaltungsbeirat die Eigentümergemeinschaft rechtsgeschäftlich vertreten? .....	71
107.	Kann der Verwaltungsbeirat die Eigentümer gegenüber dem Verwalter vertreten? .....	71
108.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende Aufgaben, die dem Beirat übertragen wurden, alleine wahrnehmen? .....	72
109.	Unter welchen Voraussetzungen kann ein Verwaltungsbeiratsvorsitzender eine Eigentümerversammlung einberufen? .....	72
110.	Wann ist vom »Fehlen eines Verwalters« auszugehen? .....	72
111.	Wann verweigert ein Verwalter die Einberufung einer Eigentümerversammlung? .....	72
112.	Können dem Verwaltungsbeirat durch Vereinbarung, zum Beispiel in der Teilungserklärung, vom Gesetz abweichende Rechte und Pflichten übertragen werden? .....	73
113.	Welche Aufgaben und Befugnisse können dem Verwaltungsbeirat auch durch Vereinbarung nicht übertragen werden? .....	74
114.	Ist der Verwaltungsbeirat zur Ausübung der ihm obliegenden Aufgaben verpflichtet? .....	74
115.	Kann die Verpflichtung des Verwaltungsbeirats zur Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie zur Abgabe seiner Stellungnahme dazu eingeklagt werden? .....	75
116.	Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, bei Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft als Schlichter aufzutreten? .....	75
117.	Darf der Verwaltungsbeirat bei der Verwaltung mitwirken? .....	76
118.	Was ist unter den in §29 Abs. 3 WEG genannten Kostenanschlägen zu verstehen, die der Verwaltungsbeirat prüfen soll? .....	76
119.	Hat ein Verwaltungsbeirat die Pflicht, die Tätigkeit des Verwalters zu überwachen? .....	77
120.	Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, Verfügungen des Verwalters über die Instandhaltungsrücklage gegenzuzeichnen? .....	77
121.	Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, den vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan bzw. die Jahreswirtschaftsabrechnung zu überprüfen? .....	78
122.	Worin besteht die Überprüfung einer Jahreswirtschaftsabrechnung? ..	78
123.	Reicht es für die Prüfung einer Jahreswirtschaftsabrechnung aus, nur die Belegprüfung durchzuführen? .....	78
124.	Gehören auch sachfremde Buchungen, die die Eigentümergemeinschaft nicht betreffen, in eine Abrechnung? .....	79
125.	Was ist unter einer Schlüssigkeitsprüfung der Jahresabrechnung zu verstehen? .....	79

126.	Worauf hat der Verwaltungsbeirat bei der Prüfung der Instandhaltungsrücklage zu achten? .....	79
127.	Hat auch bei der Instandhaltungsrücklage eine Schlüssigkeitsprüfung stattzufinden? .....	80
128.	Was ist die Stellungnahme, die der Verwaltungsbeirat gemäß §29 Abs. 3 WEG über seine Rechnungsprüfung abgeben soll? .....	80
129.	Wann ist die Stellungnahme des Verwaltungsbeirats vorzulegen? .....	80
130.	Mit welchen Konsequenzen für den Verwaltungsbeirat kann es verbunden sein, wenn er seinen Aufgaben nicht ordnungsgemäß nachkommt? .....	81
131.	Kann mangelhafte Verwaltungsbeiratstätigkeit auch Konsequenzen für die Eigentümergemeinschaft haben? .....	81
132.	Muss der Verwaltungsbeirat unterjährig Belegprüfungen durchführen? .....	81
133.	Muss der Verwalter Terminwünsche des Verwaltungsbeirats zur Belegeinsicht akzeptieren? .....	82
134.	Kann der Verwaltungsbeirat zur Belegprüfung die Aushändigung der Originalunterlagen verlangen? .....	82
135.	Kann der Verwaltungsbeirat die Aushändigung von Belegkopien verlangen, um die Belegprüfung durchzuführen? Und wer trägt hierfür die Kosten? .....	83
136.	Wo hat die Belegprüfung stattzufinden? .....	83
137.	Wie oft kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter Belegeinsicht verlangen? .....	83
138.	Kann der Verwaltungsbeirat eines seiner Mitglieder mit der Belegprüfung beauftragen? .....	84
139.	Wie ist zu verfahren, wenn ein Beiratsmitglied vorübergehend an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist? .....	84
140.	Kann der Verwaltungsbeirat einen Sonderfachmann, zum Beispiel Steuerberater, Wirtschaftsprüfer usw., mit der Belegprüfung beauftragen? .....	85
141.	Kann der Verwaltungsbeirat einen anderen nicht zum Beirat gewählten Miteigentümer mit der Belegprüfung beauftragen? .....	85
142.	Kann der Verwaltungsbeirat einen Miteigentümer an der Belegprüfung teilnehmen lassen? .....	85
143.	Muss der Verwalter einem Miteigentümer zur Belegprüfung zusammen mit dem Verwaltungsbeirat Zutritt zu seinen Geschäftsräumen gewähren? .....	86
144.	Muss es der Verwalter bei einer Belegprüfung in seinen Geschäftsräumen gestatten, dass ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Sonderfachmann daran teilnimmt? .....	86
145.	Wer trägt die Verantwortung für die Korrektheit einer Belegprüfung durch ein einzelnes Beiratsmitglied? .....	86

146.	Wie lange muss der Verwalter auf die Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat warten? .....	86
147.	Ist die Durchführung einer Belegprüfung Wirksamkeitsvoraussetzung für den Beschluss einer Jahreswirtschaftsabrechnung? .....	87
148.	Kann der Verwaltungsbeirat zur Ausübung der ihm übertragenen Aufgaben einen Vertreter beauftragen? .....	87
149.	Kann der Verwaltungsbeirat eine Jahreswirtschaftsabrechnung erstellen oder einen Wirtschaftsplan aufstellen? .....	87
150.	Kann der Verwaltungsbeirat alleine eine Jahresabrechnung verabschieden oder einen Wirtschaftsplan beschließen? .....	88
151.	Kann der Verwaltungsbeirat die Genehmigung der Jahresabrechnung verweigern? .....	89
152.	Hat der Verwaltungsbeirat das Recht, die Aufnahme von Tagesordnungspunkten für eine vom Verwalter einzuberufende Eigentümerversammlung zu verlangen? .....	89
153.	Kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter eine bestimmte Form der Versammlungsleitung verlangen, zum Beispiel mit Redezeitbeschränkung? .....	90
154.	Hat der Verwaltungsbeirat auf Eigentümerversammlungen ein besonderes Rederecht? .....	90
155.	Hat der Verwaltungsbeirat das Recht, die vom Verwalter festgestellte Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung zu überprüfen? ....	90
156.	Darf der Verwaltungsbeirat auf einer Eigentümerversammlung Miteigentümer namentlich benennen, die mit Wohngeldern in Rückstand sind? .....	91
157.	Hat der Verwaltungsbeirat die Pflicht zu überprüfen, ob und gegen welche säumige Wohnungseigentümer Wohngeldbeitreibungsverfahren eingeleitet wurden? .....	91
158.	Muss der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats das Protokoll einer Eigentümerversammlung unterschreiben? .....	92
159.	Ist die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung Voraussetzung dafür, dass das Protokoll unterschrieben werden darf? .....	92
160.	Darf ein zum Verwaltungsbeirat gewählter Nichteigentümer an Eigentümerversammlungen teilnehmen? .....	92
161.	Darf ein Nichteigentümer, dessen Wahl zum Verwaltungsbeirat angefochten wurde, an Eigentümerversammlungen teilnehmen? .....	93
162.	Muss der Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll zweimal unterschreiben, wenn er selbst Versammlungsleiter war? ....	93
163.	Muss der Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll zweimal unterschreiben, wenn er während der Eigentümerversammlung den Vorsitz von einem anderen Versammlungsleiter übernommen oder an diesen abgegeben hat? .....	94

164.	Kann der stellvertretende Verwaltungsbeiratsvorsitzende das Versammlungsprotokoll unterschreiben, wenn der Vorsitzende Versammlungsleiter war? .....	95
165.	Muss erkennbar gemacht werden, wer in welcher Funktion das Versammlungsprotokoll unterschrieben hat? .....	95
166.	Wann müssen die Unterschriften unter einem Versammlungsprotokoll öffentlich beglaubigt werden? .....	95
167.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende bzw. dessen Stellvertreter die Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls verweigern? .....	96
168.	Welche Rechtsfolgen hat es, wenn das Versammlungsprotokoll vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. bei dessen Verhinderung von dessen Stellvertreter nicht unterschrieben wird? .....	96
169.	Darf der Verwaltungsbeiratsvorsitzende bzw. sein Stellvertreter das Protokoll unterschreiben, wenn sie an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen haben? .....	96
170.	Wer unterschreibt für den Verwaltungsbeirat, wenn sowohl der Vorsitzende als auch sein Stellvertreter an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen haben? .....	97
171.	Kann die dritte für ein Versammlungsprotokoll erforderliche Unterschrift eines weiteren Miteigentümers auch von einem Beiratsmitglied geleistet werden? .....	97
172.	Kann der Verwaltungsbeirat die Aufnahme einer eigenen Stellungnahme in das Versammlungsprotokoll verlangen? .....	97
173.	Ist der Verwaltungsbeirat zur Erstellung des Versammlungsprotokolls berechtigt? .....	97
174.	Ist der Verwaltungsbeirat berechtigt, vom Verwalter Änderungen des Versammlungsprotokolls zu verlangen? .....	98
175.	Ist der Verwalter verpflichtet, schriftliche Stellungnahmen des Verwaltungsbeirats an die übrigen Miteigentümer zu verteilen? .....	98
176.	Kann der Verwaltungsbeirat durch Mehrheitsbeschluss mit der Verwalterwahl beauftragt werden? .....	99
177.	Kann dem Verwaltungsbeirat die Ermächtigung zur Verwalterwahl in der Teilungserklärung übertragen werden? .....	99
178.	Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, vor einer Verwalterwahl eine Auslese unter den Bewerbern vorzunehmen? .....	99
179.	Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, den Verwaltervertrag inhaltlich auszuhandeln? .....	100
180.	Welche Folgen hat es, wenn der Verwaltungsbeirat beim Aushandeln des Verwaltervertrags seine Kompetenzen überschreitet? .....	101
181.	Kann der Verwaltungsbeirat den Verwaltervertrag unterschreiben? ...	102
182.	Kann der Verwaltungsbeirat die Verwaltervollmacht unterschreiben? ..	102
183.	Kann der Verwaltungsbeirat den Verwalter abberufen? .....	102

184.	Kann der Verwaltungsbeirat den Verwaltervertrag kündigen? . . . . .	102
185.	Kann der Verwaltungsbeirat dem Verwalter gegenüber die Kündigungserklärung abgeben? . . . . .	103
186.	Kann dem Verwaltungsbeirat durch Vereinbarung das Recht übertragen werden, über die Kündigung des Verwaltervertrags selbst zu entscheiden? . . . . .	103
187.	Kann der Verwaltungsbeirat entscheiden, ob gegen säumige Wohngeldschuldner gerichtlich vorgegangen wird? . . . . .	103
188.	Kann die Einleitung eines Wohngeldbeitreibungsverfahrens durch den Verwalter von der Zustimmung des Verwaltungsbeirats abhängig gemacht werden? . . . . .	103
189.	Reicht die Zustimmung des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, wenn die Durchführung einer Verwaltungsmaßnahme von der Zustimmung des Verwaltungsbeirats abhängt? . . . . .	104
190.	Kann der Verwaltungsbeirat im Namen der Eigentümergemeinschaft Aufträge an Handwerker erteilen? . . . . .	105
191.	Darf der Verwaltungsbeirat einem vom Verwalter beauftragten Handwerker Weisungen erteilen? . . . . .	105
192.	Kann der Verwaltungsbeirat Mängel der Arbeitsausführung gegenüber Handwerkern rügen? . . . . .	105
193.	Kann der Verwaltungsbeirat Handwerkerleistungen abnehmen? . . . . .	106
194.	Kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter verlangen, Handwerkerrechnungen wegen Schlechtleistung zu mindern? . . . . .	106
195.	Kann der Verwaltungsbeirat Gewährleistungsansprüche gegenüber Handwerkern bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend machen? . . . . .	106
196.	Kann der Verwaltungsbeirat beauftragt werden, das Gemeinschaftseigentum vom Bauträger abzunehmen? . . . . .	106
197.	Hat der Verwaltungsbeirat besondere Befugnisse bei Ausübung des Hausrechts? . . . . .	107
198.	Kann der Verwaltungsbeirat eine Hausordnung aufstellen? . . . . .	107
199.	Ist der Verwaltungsbeirat für die Durchsetzung der Hausordnung verantwortlich? . . . . .	108
200.	Darf der Verwaltungsbeirat im Rahmen von Aushängen Miteigentümer kritisieren oder abmahnen? . . . . .	108
201.	Kann der Verwaltungsbeirat im Fall eines gegen die Eigentümergemeinschaft gerichteten Prozesses einen Rechtsanwalt zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft bestellen? . . . . .	108
202.	Kann der Verwaltungsbeirat dem Verwalter Weisungen erteilen? . . . . .	109
203.	Ist der Verwaltungsbeirat dem Hausmeister gegenüber weisungsbefugt? . . . . .	109



204.	Kann der Verwaltungsbeirat anderen Miteigentümern Anweisungen erteilen? .....	110
205.	Muss der Verwaltungsbeirat vom Verwalter erteilte Weisungen beachten? .....	110
206.	Kann die Eigentümergemeinschaft dem Verwaltungsbeirat Weisungen erteilen? .....	110
207.	Kann der Verwaltungsbeirat Eigentümerbeschlüsse, die die Beiratstätigkeit betreffen, abändern? .....	111
208.	Kann der Verwaltungsbeirat Personal der Eigentümergemeinschaft die Kündigung aussprechen? .....	111
209.	Kann der Verwalter den Verwaltungsbeirat im Einzelfall zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigen? .....	111
210.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf einen Generalschlüssel für alle Gemeinschaftseinrichtungen? .....	112
211.	Kann der Verwaltungsbeirat eine Eigentümerversammlung einberufen? .....	112
212.	Kann ein Verwaltungsbeiratsmitglied, das nicht Beiratsvorsitzender oder dessen Stellvertreter ist, eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder dieser eine Einberufung pflichtwidrig verweigert? .....	112
213.	Wer kann bei Verhinderung des Verwalters eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat keines seiner Mitglieder zum Vorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter bestimmt hat? .....	113
214.	Kann der Verwaltungsbeirat von einem Miteigentümer zur Einberufung einer Eigentümerversammlung gezwungen werden? ....	113
215.	Welche Frist ist bei der Einladung zu einer Eigentümerversammlung einzuhalten? .....	114
216.	Wer ist zur Eigentümerversammlung einzuladen? .....	114
217.	Kann der Verwaltungsbeiratsvorsitzende für eine von ihm einzuberufende Eigentümerversammlung die Tagesordnung aufstellen? .....	115
218.	Welche Beschlusspunkte sind vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden auf die Tagesordnung einer von ihm einzuberufenden Eigentümerversammlung zu setzen? .....	115
219.	Wer eröffnet eine vom Verwaltungsbeirat einberufene Eigentümerversammlung und stellt die Beschlussfähigkeit fest? .....	115
220.	Wem obliegt die Versammlungsleitung? .....	115
221.	Wer hat das Versammlungsprotokoll zu erstellen? .....	116

222.	Von wem ist das Protokoll einer vom Verwaltungsbeirat einberufenen Eigentümerversammlung zu unterzeichnen? .....	116
223.	Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, über seine Tätigkeit Auskunft zu erteilen? .....	117
<b>F.</b>	<b>Durchführung der Beiratstätigkeit</b> .....	<b>119</b>
224.	Wie findet die praktische Arbeit eines Verwaltungsbeirats statt? .....	119
225.	Welchen Inhalt hat eine die Verwaltungsbeiratstätigkeit regelnde Geschäftsordnung? .....	119
226.	Kann sich ein Verwaltungsbeirat selbst eine Geschäftsordnung geben? .....	119
227.	Kann der Verwaltungsbeirat eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Geschäftsordnung selbstständig abändern? .....	120
228.	Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, Beiratssitzungen abzuhalten? ..	120
229.	Wer beruft die Beiratssitzungen ein? .....	120
230.	Muss für die Einladung zu einer Beiratssitzung eine bestimmte Form oder Frist eingehalten werden? .....	121
231.	Neu: Wer leitet Beiratssitzungen? .....	121
232.	Wie oft müssen Verwaltungsbeiratssitzungen stattfinden? .....	122
233.	Zu welchem Zeitpunkt sollen Beiratssitzungen stattfinden? .....	122
234.	Können Verwaltungsbeiratssitzungen an jedem beliebigen Ort durchgeführt werden? .....	122
235.	Was ist zu tun, wenn sich die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nicht über Zeit und Ort einer Sitzung einigen können? .....	122
236.	Können die Mitglieder des Verwaltungsbeirats Beschlüsse fassen? .....	123
237.	Wie wird abgestimmt? .....	123
238.	Gilt für Beiratsbeschlüsse ein anderes Stimmrecht, zum Beispiel Wertprinzip, wenn dies für Eigentümerbeschlüsse in der Teilungserklärung vereinbart ist? .....	123
239.	Worüber kann der Verwaltungsbeirat Beschlüsse fassen? .....	124
240.	Gibt es für Beiratsbeschlüsse das Stimmrechtsverbot des §25 Abs. 5 WEG? .....	124
241.	Können Beiräte ihre Beschlüsse abändern? .....	124
242.	Ist ein Beiratsbeschluss für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats bindend? .....	124
243.	Muss der Verwaltungsbeirat überhaupt Beschlüsse fassen? .....	124
244.	Wie wird bei der Beschlussfassung abgestimmt? .....	125
245.	Können Beiratsbeschlüsse angefochten werden? .....	125
246.	Können Beiratsbeschlüsse in Bestandskraft erwachsen? .....	125
247.	Kann auf die Durchführung einer Beiratssitzung zugunsten einer schriftlichen Abstimmung unter den Beiratsmitgliedern verzichtet werden? .....	125

248.	Können Beiratsbeschlüsse im Rahmen einer Telefonkonferenz gefasst werden? .....	126
249.	Kann eine zufällige Begegnung aller Beiratsmitglieder als Sitzung des Verwaltungsbeirats deklariert werden? .....	126
250.	Kann in Beiratssitzungen nur über solche Themen beschlossen werden, die in der Einladung vorher ausdrücklich benannt wurden? .....	126
251.	Haben Miteigentümer das Recht, an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen? .....	127
252.	Hat der Verwalter das Recht, an Beiratssitzungen teilzunehmen? ....	127
253.	Haben Mitglieder anderer gewählter Gremien das Recht, an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen? .....	127
254.	Kann der Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft vom Verwaltungsbeirat verlangen, Beiratssitzungen durchzuführen? .....	128
255.	Kann die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsbeirat zur Durchführung einer bestimmten Anzahl von Beiratssitzungen verpflichten? .....	128
256.	Wie ist zu verfahren, wenn nicht alle Beiratsmitglieder zur Sitzung erscheinen? .....	128
257.	Kommt der Stimme des Verwaltungsbeiratvorsitzenden bei Beiratsbeschlüssen ein besonderes Gewicht zu? .....	129
258.	Wie ist zu verfahren, wenn sich Verwaltungsbeiräte bei Abstimmungen nicht auf ein gemeinsames Ergebnis einigen können? ..	129
259.	Kann ein überstimmtes Beiratsmitglied ein sogenanntes Minderheitenvotum abgeben? .....	129
260.	Muss der Verwalter Verwaltungsbeiratsbeschlüsse beachten? .....	129
261.	Wie wird der Verlauf einer Verwaltungsbeiratssitzung dokumentiert? .....	129
262.	Muss der Verlauf von Beiratssitzungen protokolliert werden? .....	130
263.	Wer muss die Sitzungsniederschriften erstellen? .....	130
264.	Muss das Protokoll einer Verwaltungsbeiratssitzung unterschrieben werden? .....	130
265.	Was geschieht mit den Originalniederschriften beim Ausscheiden des Verwaltungsbeiratvorsitzenden bzw. bei Auflösung des Verwaltungsbeirats? .....	131
<b>G.</b>	<b>Vergütung und Aufwendungsersatz des Verwaltungsbeirats</b> .....	<b>133</b>
266.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf eine Vergütung für seine Tätigkeit? .....	133
267.	Wie hoch darf eine »Beiratsvergütung« sein? .....	133
268.	Kann der Verwalter dem Verwaltungsbeirat zu Lasten der Eigentümergemeinschaft ein Honorar zahlen? .....	135
269.	Hat ein Verwaltungsbeirat Anspruch auf Ersatz von Verdienstausschlag? .....	135
270.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Aufwendungsersatz? .....	136

271.	Sollte nur dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden ein Ersatz seiner Auslagen gezahlt werden? .....	136
272.	Darf der Verwaltungsbeirat für Beiratsversammlungen einen Sitzungsraum anmieten? .....	136
273.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Bewirtungskosten? .....	137
274.	Müssen Anreisekosten zur Sitzung des Verwaltungsbeirats erstattet werden? .....	137
275.	In welcher Höhe dürfen Reisekosten verursacht werden? .....	138
276.	Besteht im Zusammenhang mit Beiratssitzungen ein Anspruch auf Erstattung von Übernachtungskosten? .....	138
277.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Übernachtungskosten, die anlässlich der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung entstehen? .....	138
278.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Erstattung von Portoauslagen, Fotokopier- und Telefonkosten? .....	139
279.	In welcher Höhe sind Kopier-, Porto- und Telefonkosten zu erstatten? .....	139
280.	Können diese Aufwendungen auch pauschaliert erstattet werden? ..	139
281.	Wie hoch darf der pauschalierte Aufwendungsersatz sein? .....	139
282.	Darf der Verwaltungsbeirat Fachliteratur auf Kosten der Eigentümergemeinschaft anschaffen? .....	140
283.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Teilnahme an Schulungen, Seminaren oder Weiterbildungsveranstaltungen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft? .....	141
284.	Wer trägt die Kosten für Rundschreiben oder Aushänge des Verwaltungsbeirats? .....	141
285.	Ist für die Erstattung der Verwaltungsbeiratsauslagen ein Eigentümerbeschluss erforderlich? .....	141
286.	Hat der Verwaltungsbeirat Anspruch auf Ersatz von Prozesskosten, die in einem Verfahren entstanden sind, an dem er als Partei beteiligt war? .....	142
287.	Muss ein Verwaltungsbeirat den ihm von der Eigentümergemeinschaft auf Einzelnachweis gezahlten Aufwendungsersatz versteuern? .....	143
288.	Ist ein als Pauschale von der Eigentümergemeinschaft gezahlter Aufwendungsersatz zu versteuern? .....	143
289.	Ist eine über den bloßen Aufwendungsersatz hinausgehende Vergütung zu versteuern? .....	143
<b>H.</b>	<b>Die Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit</b> .....	<b>145</b>
290.	Wann endet die Amtszeit eines Verwaltungsbeirats? .....	145
291.	Wann und unter welchen Voraussetzungen kann ein Verwaltungsbeirat abberufen werden? .....	145

292.	Wann bedarf es für die Abberufung eines wichtigen Grundes? . . . . .	145
293.	Sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirats stimmberechtigt, wenn über ihre Abberufung abgestimmt wird? . . . . .	145
294.	Wann endet die Amtszeit eines Verwaltungsbeiratsmitglieds, wenn der Beschluss über die Abberufung gerichtlich angefochten wird? . . .	146
295.	Welche Rechtsfolgen hat es, wenn der Beschluss über die Abberufung eines Verwaltungsbeiratsmitglieds durch ein Gericht rechtskräftig für unwirksam erklärt wird? . . . . .	147
296.	Muss die Abberufung dem Verwaltungsbeirat gegenüber erklärt werden? . . . . .	147
297.	Müssen vor der Wahl anderer Miteigentümer zum Verwaltungsbeirat die Mitglieder des bisherigen Beirats abberufen werden? . . . . .	147
298.	Kann ein Verwaltungsbeirat sein Amt niederlegen? . . . . .	148
299.	Was bedeutet »Niederlegung des Verwaltungsbeiratsamtes zur Unzeit«? . . . . .	148
300.	Bedarf die Niederlegung des Amtes einer Begründung? . . . . .	149
301.	Wem gegenüber ist die Erklärung über die Amtsniederlegung abzugeben? . . . . .	149
302.	Welche Auswirkung hat der Verkauf des Wohnungseigentums auf die Stellung als Mitglied des Verwaltungsbeirats? . . . . .	150
303.	Welche Folgen ergeben sich, wenn ein Verwaltungsbeirat Eigentümer mehrerer Einheiten ist und davon eine Einheit oder mehrere Einheiten verkauft? . . . . .	150
304.	Wird ein Wohnungseigentümer, der durch Verkauf seines Sonder- eigentums aus dem Verwaltungsbeirat ausgeschieden ist, automatisch wieder Verwaltungsbeiratsmitglied, wenn er später erneut Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird? . . . . .	151
305.	Welche Rechtsfolgen für die Stellung als Mitglied des Verwaltungs- beirats sind mit dem Versterben eines Verwaltungsbeirats verbunden? . . . . .	151
306.	Tritt ein Erbe des verstorbenen Beiratsmitglieds an dessen Stelle? . . .	151
307.	Hat das Ausscheiden eines oder mehrerer Beiratsmitglieder Aus- wirkungen auf den Bestand des Verwaltungsbeirats insgesamt? . . . . .	152
308.	Können ergänzend zum Verwaltungsbeirat Ersatzmitglieder gewählt werden, die bei Ausscheiden eines oder mehrerer Beiratsmitglieder automatisch nachrücken? . . . . .	152
309.	Können Ersatzmitglieder nur gewählt werden, wenn dies in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist? . . . . .	152
310.	Kann ein Ersatzmitglied bereits bei vorübergehender Verhinderung eines Verwaltungsbeirats tätig werden? . . . . .	153
311.	Kann der Verwaltungsbeirat eines seiner Mitglieder aus dem Beirat ausschließen? . . . . .	153

312.	Welche Rechtsfolgen hat es, wenn ein als Verwaltungsbeirat tätiger Miteigentümer zum Verwalter bestellt wird? .....	153
<b>I.</b>	<b>Die Haftung des Verwaltungsbeirats</b> .....	<b>155</b>
313.	Kann der Verwaltungsbeirat für Fehler bei Ausübung seiner Tätigkeit in Regress genommen werden? .....	155
314.	Wann liegt eine schuldhafte Pflichtverletzung eines Verwaltungsbeirats vor? .....	155
315.	Muss sich eine Eigentümergemeinschaft Sonderwissen oder Unkenntnis ihres Verwaltungsbeirats zurechnen lassen? .....	155
316.	Wie hoch sind die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht eines ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiratsmitglieds? .....	156
317.	Hängt der Haftungsmaßstab davon ab, ob die Verwaltungsbeiratstätigkeit entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt? .....	158
318.	Können Verwaltungsbeiratsmitglieder im Voraus von einer Haftung für vorsätzliches Verhalten freigestellt werden? .....	158
319.	Kann die Haftung für Fahrlässigkeit im Voraus ausgeschlossen werden? .....	158
320.	Kann eine Eigentümergemeinschaft nach Eintritt eines Schadensfalls auf die Geltendmachung von Regressansprüchen gegenüber dem Verwaltungsbeirat verzichten? .....	159
321.	Kann ein Mehrheitsbeschluss, mit dem auf die Schadensersatzansprüche gegenüber einem Verwaltungsbeiratsmitglied verzichtet wird, erfolgreich angefochten werden? .....	159
322.	Haftet ein Beiratsmitglied für das Verschulden der anderen Verwaltungsbeiräte? .....	160
323.	Haftet der Verwaltungsbeirat auch für Untätigkeit? .....	161
324.	Ist schon einmal ein Verwaltungsbeirat wegen einer Pflichtverletzung zur Zahlung von Schadensersatz an die Eigentümergemeinschaft verurteilt worden? .....	161
325.	Wurde ein Verwaltungsbeirat schon einmal zum Ausgleich eines Drittschadens verurteilt? .....	161
326.	Kann ein einzelner Eigentümer gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft ohne vorhergehenden ermächtigenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft geltend machen? .....	162
327.	Wann verjähren gegen den Verwaltungsbeirat gerichtete Haftungsansprüche? .....	162
328.	Welche rechtlichen Auswirkungen hat ein Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats? .....	163
329.	Auf welchen Zeitraum bezieht sich ein Entlastungsbeschluss? .....	163