

Der Verwaltungsbeirat der Eigentümergeinschaft

3. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82741-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Beschlusskompetenz besteht, diese aber nur an bestimmte Mehrheitserfordernisse gebunden ist, ist das Nichterreichen dieser Mehrheit nur ein Abstimmungsfehler.

Ist ein Beirat in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, zwingt dies dennoch nicht zur Beiratswahl, wenn sich keine Wohnungseigentümer finden, die dieses Amt ausüben wollen.

⚠ WICHTIG

- Beirat in Gemeinschaftsordnung nicht geregelt → Wahl zulässig;
- Beirat in Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen → Wahl unzulässig;
- Beiratswahl in Gemeinschaftsordnung an qualifizierte Mehrheit gebunden → mehrheitliche Wahl anfechtbar.

→ HINWEIS

Wohnungseigentumsrechtlich wird zwischen Vereinbarung und Beschluss unterschieden. Die Vereinbarung stellt eine Art Vertrag dar, an der alle Wohnungseigentümer nicht nur mitwirken, sondern übereinstimmende Erklärungen abgeben müssen. Eine Vereinbarung ist immer auf eine grundlegende und dauerhafte Veränderung der gemeinschaftlichen Spielregeln ausgerichtet. Infolge einer Vereinbarung wird die Gemeinschaftsordnung geändert oder ergänzt. Demgegenüber können Beschlüsse in der Regel mit einfacher Mehrheit (und damit in Abgrenzung zur Vereinbarung gegen die Stimmen bzw. den Willen anderer Eigentümer) gefasst werden. Mit ihnen soll eine momentane Einzelfrage gelöst werden.

⇒ BEISPIEL

Wollen die Wohnungseigentümer dauerhaft auf einen Beirat verzichten, erfordert dies eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Soll hingegen nur in der anstehenden Versammlung kein Beirat gewählt werden, genügt dazu ein Mehrheitsbeschluss.

3. Wahlverfahren

Gerade beim Wahlverfahren kommt es in Eigentüerversammlungen oft zu Meinungsverschiedenheiten, wie der Wahlvorgang durchgeführt werden soll. Das Gesetz regelt hierzu nichts. Bevor über das Wahlverfahren Einigkeit erzielt wird, muss die Anzahl der zu wählenden Beiratsmitglieder feststehen, gegebenenfalls vorab beschlossen werden. Wenn feststeht, wie viele Kandidaten zu wählen sind, können Vorschläge über die Kandidaten entgegengenommen werden. Anschließend ist das eigentliche Wahlverfahren festzulegen. So sind mehrere Abstimmungsformen denkbar. Es kommen **Einzelabstimmungen** über die jeweiligen Kandidaten oder eine **Blockwahl** über mehrere Kandidaten in Betracht.

a) Einzelabstimmung

Bei der Einzelabstimmung kann wieder unterschieden werden, ob jeder Wohnungseigentümer zunächst nur einen Kandidaten wählen darf (sich mit seiner Stimme bei mehreren Kandidaten zunächst für einen Kandidaten entscheiden muss) oder für jeden eine Stimme abgeben kann. Dürfen mehrere Kandidaten gewählt werden, lässt sich dies praktisch nur mit **schriftlicher Wahl** oder durch Abstimmung per Stimmzettel durchführen.

Soll mündlich, also per **Handzeichen**, abgestimmt werden, ist es sinnvoll, über jeden einzelnen Kandidaten getrennt hintereinander abzustimmen. Stehen beispielsweise vier Kandidaten zur Wahl, könnten sich einige Wohnungseigentümer auch für jeden von ihnen aussprechen, also viermal die Ja-Stimme abgeben. Gewählt sind dann aber nicht diejenigen, die eine relative Mehrheit auf sich vereinen, sondern diejenigen, die eine (absolute) Stimmenmehrheit erhalten.

→ HINWEIS

Es ist grundsätzlich zwischen relativer und absoluter Mehrheit zu unterscheiden. Bei einer relativen Mehrheit gewinnt der Kandidat, der mehr Stimmen erhält als jeder andere Kandidat. Bei der absoluten Mehrheit braucht ein Kandidat mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen werden im Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich für die Ermittlung der

Stimmenmehrheit nicht mitgezählt. Sie wirken also neutral, erhöhen aber die zahlenmäßigen Anforderungen an die absolute Mehrheit.

Den Wahlmodus legt in der Regel der Versammlungsleiter beim entsprechenden Tagesordnungspunkt über die Beirats- bzw. Ergänzungswahl vor der Wahl fest. Gibt es mehrere Kandidaten für die Beiratswahl, empfiehlt sich in der Regel die Einzelabstimmung über jeden Kandidaten. Gewählt ist ein Kandidat stets nur dann, wenn er eine absolute Stimmenmehrheit auf sich vereint, also mehr als 50 % der Stimmen. Zwar können nach neuem Recht mehr als drei Mitglieder in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Für die Praxis dürfte aber eher zu erwarten sein, dass die Anzahl von drei der Regelfall bleibt.

Daher sollen die nachfolgenden Beispiele auch von einem aus drei Personen bestehenden Verwaltungsbeirat ausgehen.

⇨ BEISPIEL

Mit A, B, C und D stehen 4 Beiratskandidaten zur Wahl. Die Abstimmung erfolgt nach Miteigentumsanteilen (MEA) von maximal 10.000 anwesenden bzw. vertretenen Anteilen. Jeder Wohnungseigentümer darf bei jedem Kandidaten eine Stimme abgeben. Die Kandidaten erhalten folgende Stimmen:

A: 4.000 MEA Ja-Stimmen – 3.000 MEA Nein-Stimmen – 3.000 MEA Enthaltung

B: 8.300 MEA Ja-Stimmen – 0 MEA Nein-Stimmen – 1.700 MEA Enthaltung

C: 6.800 MEA Ja-Stimmen – 3.200 MEA Nein-Stimmen – 0 MEA Enthaltung

D: 3.000 MEA Ja-Stimmen – 5.000 MEA Nein-Stimmen – 2.000 MEA Enthaltung

Damit sind B und C in den Verwaltungsbeirat gewählt. Die Kandidaten A und D haben nicht mehr als die Hälfte der Stimmen auf sich vereinigt. Zwischen diesen muss dann eine Stichwahl durchgeführt werden. Bei A ist auch nicht relevant, dass er mehr Ja- als Neinstimmen erhielt. Er hätte mindestens 5.001 Stimmen benötigt.

Wird hingegen vom Versammlungsleiter bestimmt, dass jeder Wohnungseigentümer zunächst nur einen Kandidaten wählen darf, wäre folgende Konstellation denkbar:

⇨ BEISPIEL

A, B, C, D und E stehen zur Wahl. Es sind 10.000 Stimmen nach MEA anwesend.

A erhält 6.000 MEA Ja-Stimmen.

B erhält 2.100 MEA Ja-Stimmen.

C erhält 1.200 MEA Ja-Stimmen.

D erhält 400 MEA Ja-Stimmen.

E erhält 300 MEA Ja-Stimmen.

Dann ist nur A im ersten Wahlgang gewählt. Zwischen B bis E finden dann weitere Wahlgänge statt, bis zwei weitere Kandidaten die absolute Mehrheit der Stimmen erhalten haben.

⚠ WICHTIG

Hat jeder Eigentümer für jeden Kandidaten eine Stimme, die er abgeben kann, und wird über die Kandidaten nacheinander abgestimmt, darf das Wahl- bzw. Abstimmungsverfahren nicht einfach vorzeitig abgebrochen werden, weil schon drei Kandidaten eine ausreichende Stimmenmehrheit erreicht haben. Grundsätzlich muss die Abstimmung über alle verbleibenden Kandidaten fortgeführt werden. Anderenfalls würde die Reihenfolge der zur Abstimmung gestellten Kandidaten auf das Wahlergebnis Einfluss nehmen können und es bliebe offen, ob die verbleibenden Kandidaten eine größere Zustimmung von der Eigentümerversammlung erhalten hätten. Erst am Ende der Abstimmung über alle Kandidaten lässt sich feststellen, welche Eigentümer die jeweils höchste Zustimmung der Eigentümerversammlung erhalten haben.

⇒ **BEISPIEL**

Über fünf Kandidaten wird nacheinander abgestimmt und die Wohnungseigentümer können mehrere Kandidaten wählen. Nach den ersten drei Abstimmungen erreichen A, B und C jeweils eine knappe Stimmenmehrheit von 5.500 (A), 5.300 (B) und 5.200 (C) JA- Stimmen von 10.000 möglichen

MEA-Stimmen. Die Abstimmung darf jetzt nicht abgebrochen und auf die Abstimmung über D und E verzichtet werden. Es ist durchaus denkbar, dass D dann 6.000 Ja-Stimmen und E sogar 8.000 Ja-Stimmen erhält.

Bei dem vorstehenden Beispiel wären letztlich A, D und E in den Beirat gewählt worden, da sie die meisten Stimmen und auch jeweils eine absolute Mehrheit erhalten haben.

Denkbar ist es auch, dass von mehreren Kandidaten so viele durchfallen, dass der Beirat nicht ordnungsgemäß besetzt wäre. Dann darf der Versammlungsleiter nur verkünden, dass kein Beirat gewählt wurde.

⇒ **BEISPIEL**

Es kandidieren vier Eigentümer zur Beiratswahl. Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass der Beirat aus mindestens drei Personen besteht. Die Eigentümer können zu jedem Kandidaten eine Stimme abgeben. Lediglich A und B erhalten eine Stimmenmehrheit, also mehr Ja- als Nein-Stimmen und Enthaltungen. C und D hingegen erhalten mehr Nein- als Ja-Stimmen, selbst beim zweiten Wahlgang, und sind damit von den Eigentümern abgelehnt worden. Der Versammlungsleiter kann dann nur verkünden, dass gar kein Beirat, also auch nicht A und B, gewählt wurde.

⚠ **WICHTIG**

Der Wahlmodus, dass jeder Wohnungseigentümer jedem Kandidaten seine Stimmen geben darf, also mehrere Stimmen hat, ist praktikabler, als nur eine Stimme zuzulassen. Bei letzterem Wahlmo-

us sollte in größeren Eigentümerversammlungen schriftlich oder per Stimmkarte abgestimmt werden, weil sonst kaum kontrolliert werden kann, ob jemand unzulässiger Weise mehrere Stimmen abgegeben hat. Hierdurch wird die Wahl aufwendig und zeitraubend.

Es ist umstritten, ob auch eine reine **Verhältnisswahl**, also die Wahl von Kandidaten nur mit relativer Mehrheit, ausreichend ist oder die Wohnungseigentümer einen solchen Wahlmodus beschließen können. Die herrschende Auffassung verneint dies. Wer kein Anfechtungsrisiko eingehen will, verkündet als Versammlungsleiter nur die Kandidaten als gewählt, die mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigen. Auch dies spricht für den Wahlmodus, jeden Wohnungseigentümer mehrere Kandidaten wählen zu lassen. Andernfalls werden mehrere Stichwahlen notwendig, was das Verfahren verlängert.

Folgt man der herrschenden Meinung, wonach derjenige gewählt ist, der die absolute Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt, kann es sein, dass in einer Stichwahl zwischen zwei Kandidaten keiner diese notwendige Mehrheit erreicht. Dies kann vorkommen, wenn sich einige Wohnungseigentümer der Stimme enthalten und keinen der beiden Kandidaten wählen. Dann ist nach herrschender Auffassung auch keiner gewählt.

⇒ **BEISPIEL**

A, B und C kandidieren bei der Ergänzungswahl um einen offenen Beiratsposten. Es sind 10.000 Anteile in der Versammlung anwesend bzw. vertreten. Jeder Eigentümer darf nur einen Kandidaten wählen. Das Wahlergebnis lautet:

A: 3.000 MEA von 10.000 MEA-Stimmen

B: 3.600 MEA von 10.000 MEA-Stimmen

C: 3.400 MEA von 10.000 MEA-Stimmen

B hat zwar die relativ meisten Stimmen erhalten, jedoch keine absolute Mehrheit der beschlussfähigen Eigentümerversammlung gemessen an den anwesenden bzw. vertretenen Stimmen erreicht. Er ist

also trotz relativer Mehrheit nicht gewählt. Für eine Wahl hätte er mindestens 5.000 + X MEA Stimmen (also mehr als die Hälfte) erhalten müssen.

Auch das vorstehende Beispiel verdeutlicht, dass der Wahlmodus entscheidend sein kann. Wenn jeder Wohnungseigentümer drei Kandidaten oder sogar jeden Kandidaten wählen darf, wird die Wahl kaum daran scheitern, dass nicht mindestens drei Kandidaten jeweils mehr als 50 % Ja-Stimmen erhalten.

b) Blockwahl

Ebenso denkbar ist es, eine sogenannte **Blockwahl** durchzuführen. Diese ist aber nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Bei einer Blockwahl werden alle Verwaltungsbeiratsmitglieder im Block zur Abstimmung gestellt. Man kann lediglich die vorgegebene Konstellation wählen oder nicht. Auf die konkrete Zusammensetzung des vorgeschlagenen „Blocks“ hat der Eigentümer durch seine Stimmabgabe damit keinen Einfluss.

⇒ BEISPIEL

A, B und C treten gemeinsam zur Beiratswahl an. Gegen die Durchführung einer Blockwahl erheben die Eigentümer keine Einwände. Es findet eine Abstimmung über die im Block antretenden Kandidaten statt. Erhält der aus A, B und C bestehende Block eine Stimmenmehrheit, sind alle drei Kandidaten in den Beirat gewählt.

Die Blockwahl hat auch Bedeutung, wenn verschiedene Teams gegeneinander antreten. Auch dann muss der Versammlungsleiter den **Wahlmodus** vor der Wahl bekannt geben, zum Beispiel dass alle Blöcke in einem Wahlgang zur Wahl stehen und jeder Eigentümer nur eine Stimme abgeben kann.

⇒ BEISPIEL

A, B und C (Block I) finden sich zusammen und möchten gemeinsam für den Beirat kandidieren, ebenso wie D, E und F (Block II) gemeinsam zur Wahl

antreten wollen. Nur wenn einer der Blöcke eine Stimmenmehrheit auf sich vereint, ist er gewählt.

Block I: 6.300 MEA von 10.000 MEA Stimmen

Block II: 3.700 MEA von 10.000 MEA Stimmen

Block I hat eine absolute Stimmenmehrheit und ist gewählt.

Es kann für das Wahlverfahren auch vorgegeben werden, dass über jeden Block einzeln abgestimmt wird und derjenige Block als gewählt gilt, der die höchste Stimmenmehrheit auf sich vereint.

⇒ BEISPIEL

Vorstehend erhält Block I 6.300 MEA Ja-Stimmen bei 2.700 MEA Nein-Stimmen und 1.000 MEA-Enthaltung, während Block II 5.600 MEA Ja-Stimmen bei 4.400 MEA Nein-Stimmen erhält. Block I vereint die größere Stimmenmehrheit auf sich und ist damit gewählt.

Eine Blockwahl ist nur eingeschränkt zulässig. Sie ist ordnungsgemäß, solange kein Eigentümer eine Einzelabstimmung über die Kandidaten verlangt. Die Blockwahl kommt also nur in Betracht, wenn kein Eigentümer gegen dieses Wahlverfahren Einwände erhebt. Wird eine Blockwahl durchgeführt, obwohl Eigentümer in der Versammlung eine Einzelabstimmung verlangen, dann ist der Beschluss über die Bestellung des Beirats gerichtlich anfechtbar. In diesem Fall wird die Blockwahl durch Urteil als ungültig angesehen. Der Grund liegt darin, dass die Eigentümer durch die Vorgabe eines komplett besetzten Gremiums keinen Einfluss auf die Zusammensetzung des Beirats ausüben können und dadurch gezwungen werden, ihnen auch unliebsame Kandidaten zu wählen.

Bis zum Inkrafttreten der letzten WEG-Novelle zum 1.12.2020 wurde die Zulässigkeit von Blockwahlen großzügiger gesehen. Das hatte seinen Grund darin, dass der Beirat aus drei Mitgliedern bestehen musste. Kandidierten also nur drei Wohnungseigentümer bestand ausschließlich die Alternative, alle oder gar keinen zu

wählen. Da aber seitdem die Anzahl der Beiratsmitglieder nicht mehr festgeschrieben ist, können die Wohnungseigentümer auch Beiräte in beliebiger Anzahl wählen. Daraus folgt, dass nun die Wohnungseigentümer bei jedem einzelnen Kandidaten abstimmen sollten, ob dieser in den Beirat gewählt wird. Eine Blockwahl widerspricht möglicherweise auch dem Interesse der Kandidaten selbst. Sie wollen vielleicht nur dann das Amt des Beirats bekleiden, wenn gleichzeitig ein anderer Kandidat nicht gewählt wird. Auch diese Abstufung (Bedingung) würde bei einer Blockwahl verhindert.

Eine Blockwahl kann aber wirksam sein, wenn von vornherein nur Teams gegeneinander antreten und diese Teams erklären, dass sie nur als Team und nicht einzeln gewählt werden wollen.

Im Zweifel sollte aber von Blockwahlen abgesehen werden. Dennoch ist noch einmal hervorzuheben, dass selbst bei einer fehlerhaften Beiratswahl diese bestandskräftig wird, wenn sie nicht erfolgreich gerichtlich angefochten wurde.

c) Geheime Abstimmung

Jeder Eigentümer kann den Antrag zur Geschäftsordnung stellen, dass die Beiratswahl durch **geheime Abstimmung** durchgeführt werden soll. Zur Annahme dieses Geschäftsordnungsantrags genügt eine einfache Mehrheit. Kommt sie zustande, ist ein geheimes bzw. schriftliches Wahlverfahren durchzuführen.

⚠ WICHTIG

Es darf leider nicht übersehen werden, dass Beiratswahlen auch Zwietracht begründen können. Eine Art Wahlkampf sollte daher auf jeden Fall vermieden werden.

Wenn die Eigentümerversammlung es nicht wünscht, dass der Versammlungsleiter die Stimmen einer geheimen Abstimmung auswertet, etwa weil die Eigentümer fürchten, der Verwalter könne bei der Stimmwertung bzw. Stimmauszählung die Wahl eines ihm unliebsamen Beirats zu verhindern versuchen, kann auch im Wege der Geschäftsordnung durch Beschluss bestimmt werden, einen **Wahlausschuss** aus den Reihen der Eigentümer zu bilden. Dieser ist dann

berufen, die Ergebnisse der geheimen Wahl auszuwählen.

d) Aufstellung der Kandidaten

Jeder in der Versammlung anwesende Eigentümer kann zu einer angekündigten Beiratswahl kandidieren. Ebenso können auch nicht in der Versammlung anwesende Eigentümer kandidieren. Damit sie bei der Wahl berücksichtigt werden können, müssen sie ihre Bereitschaft zur Kandidatur vor der Versammlung jedoch anzeigen. Dazu genügt es, diese Bereitschaft dem Verwalter mitzuteilen. Sie können ihre Bereitschaft aber auch Miteigentümern mitteilen, die sie dann in der Versammlung als Kandidaten vorschlagen.

e) Annahme der Wahl

Vereint ein Kandidat eine Stimmenmehrheit auf sich, ist er allein hierdurch noch nicht Mitglied des Verwaltungsbeirats. Er muss die **Wahl** auch **annehmen**. Dies kann nicht nur ausdrücklich durch eine entsprechende Äußerung geschehen, sondern auch stillschweigend, wenn er durch sein Verhalten in der Versammlung nach der Abstimmung die Annahme der Wahl zu erkennen gibt. Bei abwesenden Kandidaten muss die Wahlannahme nachträglich erfragt werden.

Nach der Wahl steht es den gewählten Kandidaten frei, die Annahme ihrer **Wahl** auch **abzulehnen**. Allein ihre Kandidatur zwingt sie nicht zur Wahlannahme. Ein Kandidat kann die Annahme der Wahl beispielsweise auch noch verweigern, wenn er mit den neben ihm gewählten übrigen Kandidaten eine Zusammenarbeit im Beirat ablehnt. In diesem Fall wäre (jedenfalls bei Anwesenheit der betroffenen Kandidaten) der Kandidat mit der nächsthöheren Zustimmung gewählt, wenn er die Wahl annimmt.

⇒ BEISPIEL

A, B, C, D und E kandidieren für die Beiratswahl. Bei insgesamt 10.000 MEA Stimmen erhalten A, B und C jeweils 8.000 MEA Ja-Stimmen. D erhält 6.000 MEA Ja-Stimmen und E 5.500 MEA Ja-Stimmen. C möchte mit A und B nicht im Beirat zusammenarbeiten und lehnt die Annahme der Wahl ab. In diesem Beispiel wäre D dann in den Beirat gewählt, wenn er die Wahl annimmt.

f) Kopfprinzip oder Wertprinzip?

In der Praxis werden Beiratswahlen häufig per **Handzeichen** und somit nach dem **Kopfprinzip** durchgeführt. Dies entspricht auch dem gesetzlichen Leitbild. Das Gesetz sieht in § 25 Absatz 2 Satz 1 WEG das Kopfprinzip (jeder Eigentümer hat eine Stimme) vor, wenn in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung das Stimmrecht nach der Anzahl der Wohnungen (**Objektprinzip**) oder nach Miteigentumsanteilen (**Wertprinzip**) vorsieht.

→ HINWEIS

Beim Kopfprinzip hat jeder Eigentümer eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Einheiten sein Eigentum sind bzw. wie viele Miteigentumsanteile ihm gehören. Sind mehrere Eigentümer gemeinsame Eigentümer einer Einheit, beispielsweise Eheleute, denen die Einheit jeweils zu $\frac{1}{2}$ gehört (Bruchteils-eigentümer), dann haben beim Kopfstimmrecht die Bruchteils-eigentümer eine gemeinsame Stimme, die sie nur einheitlich ausüben können. Beim Objektstimmrecht richtet sich der Wert der Stimme des Eigentümers nach der Anzahl der Einheiten, die sein Eigentum sind. Verfügt also ein Eigentümer über mehrere Einheiten, besitzt er (anders als beim Kopfstimmrecht) entsprechend mehrere Stimmen. Beim Wertprinzip richtet sich die Gewichtung der Stimme nach den Miteigentumsanteilen, die den jeweiligen Eigentümern zugewiesen sind.

g) Wer darf an der Wahl teilnehmen?

Jeder Wohnungseigentümer darf an der Beiratswahl teilnehmen, also sich auch selbst wählen. Dies gilt ebenfalls für den **Verwalter** bei der Verwalterwahl, wenn er selbst Wohnungseigentümer ist oder in der Versammlung einen Wohnungseigentümer zulässigerweise vertritt. Er darf ebenfalls dann bei der Verwalterwahl für sich stimmen.

h) Ersatzmitglieder

Es ist auch zulässig, von vorneherein **Ersatzmitglieder** für den Beirat zu wählen, die nachrücken, wenn ein Beiratsmitglied (beispielsweise durch Niederlegung des Beiratsamtes, Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft, langfristige krankheitsbedingte Verhinderung etc.) ausscheidet. Es muss aber deutlich gemacht

werden, wer in welcher Reihenfolge bei mehreren Ersatzmitgliedern nachrückt.

4. Bestellungsdauer

Die Wahl des Verwaltungsbeirats kann auf bestimmte oder unbestimmte Zeit erfolgen. Es gibt – anders als beim Verwalter – **keine gesetzliche Begrenzung** der Bestellungsdauer. Die Wohnungseigentümer können aber eine Begrenzung beschließen. Sie können die Bestellung des Beirats für eine bestimmte Zeit vornehmen und beispielsweise beschließen: „Der Beirat wird für drei Jahre gewählt“. Dann muss in drei Jahren eine Neuwahl stattfinden. Wird im Beschluss nichts zur Bestellungsdauer gesagt, ist der Beirat auf unbestimmte Dauer gewählt. Die Eigentümer sind aber meistens nicht daran interessiert, in regelmäßigen Abständen den Beirat neu zu wählen. Aus Sicht der Eigentümer ist es nicht erforderlich, einen gut funktionierenden und engagierten Beirat immer wieder zur Disposition zu stellen oder ihn gar regelmäßig auszutauschen. In der Praxis werden sich auch für regelmäßige Neuwahlen des Verwaltungsbeirats auf Dauer nicht genügend Kandidaten finden lassen.

Ist der Verwaltungsbeirat auf unbestimmte Zeit gewählt worden, kann von den Eigentümern jederzeit zur Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung beantragt werden, eine Neuwahl aufzunehmen. Dem muss der Verwalter auch grundsätzlich nachkommen. An die Gründe für ein **Neuwahlbegehren** sind keine hohen Ansprüche zu stellen. Der Verwalter kann auch aus eigenem Antrieb die Beiratswahl auf die Tagesordnung setzen.

Scheidet ein oder scheiden mehrere Beiratsmitglieder aus dem Beiratsamt aus, besteht die Wahlmöglichkeit, eine Neuwahl des ganzen Beirats oder eine **Ergänzungswahl** durchzuführen.

5. Abwahl

Die Wahl des Beirats bzw. seiner einzelnen Mitglieder ist frei widerrufbar. Das bedeutet, dass der Beirat in Gänze bzw. einzelne Mitglieder von der Eigentümerversammlung ohne nähere Gründe jederzeit wieder abberufen

werden können. Die Unterbesetzung des Beirats gibt dann Anlass, in der gleichen Eigentümerversammlung eine Ergänzungswahl oder eine vollständige Neuwahl des Beirats durchzuführen. Ist der Beirat für eine bestimmte Dauer gewählt worden und ist diese Zeit noch nicht abgelaufen, kann das Beiratsmitglied nur aus wichtigem Grund abberufen werden. In diesem Fall hat das betroffene Beiratsmitglied keine Stimme. Demnach kann er/sie die Abwahl durch gerichtliche Anfechtungsklage zur Überprüfung stellen.

6. Niederlegung und Ausscheiden aus sonstigen Gründen

Der Verwaltungsbeirat in Gänze wie auch seine einzelnen Mitglieder können ebenso von sich aus ihr Amt jederzeit ohne Angabe von Gründen niederlegen. Kein Verwaltungsbeiratsmitglied muss gegen seinen Willen länger im Amt verbleiben. Die **Niederlegung** ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die durch den Verwalter vertreten wird, anzuzeigen. Sie wird sofort wirksam. Legt nicht der Beirat in Gänze, sondern nur ein einzelnes Beiratsmitglied sein Amt nieder (oder mehrere Beiratsmitglieder), führt dies nicht zur Auflösung des Verwaltungsbeiratsgremiums. Der Beirat besteht vielmehr mit den verbleibenden Mitgliedern fort. So kann der Beirat auch vorübergehend nur aus einem Mitglied bestehen. In der nächsten Versammlung kann dann wiederum abgewogen werden, ob eine Neuwahl, oder, falls dies nicht gefordert wird und das verbliebene Mitglied weiter bereit ist, das Amt fortzusetzen, eine bloße Ergänzungswahl stattfindet.

Die Niederlegung erfolgt im Zweifel in der Eigentümerversammlung als einseitige Erklärung des Beiratsmitglieds. Eine Erklärung mit dem Wortlaut „*ich lege das Beiratsamt mit sofortiger Wirkung nieder*“ genügt. Ein Beschluss ist ebenso wenig notwendig wie eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Die Erklärung sollte protokolliert werden. Da der Beirat in Eigentümerversammlungen gewählt wird, ist dies auch der richtige Ort für die Niederlegungserklärung. Die Erklärung nur gegenüber dem Verwalter (außerhalb der Eigentümerversammlung) wird aber auch überwiegend als ausreichend angesehen.

Ist für diesen Fall bereits ein **Ersatzmitglied** in einer früheren Versammlung gewählt worden, rückt dieses nach. Auch dies ist zu protokollieren und das Ersatzmitglied sollte nochmals gefragt werden, ob es die Aufnahme der Beiratstätigkeit auch annimmt. Erfolgt die Niederlegung nicht in der Eigentümerversammlung, sondern durch eine Erklärung gegenüber dem Verwalter, sollte dieser (oder der Beirat) nach Annahmestätigung durch das nachrückende Ersatzmitglied die Eigentümer über das Nachrücken informieren, damit für alle Eigentümer Klarheit über die personelle Zusammensetzung des Beirats besteht.

Während ein Verwalter sein Amt nicht zur **Unzeit** niederlegen darf und ihm anderenfalls eine **Schadensersatzverpflichtung** drohen kann, ist eine solche Unzeit für ein Beiratsmitglied im Grunde nicht denkbar. Die Bestellung auf unbestimmte Dauer verdeutlicht schon das Recht auf jederzeitige Amtsniederlegung. Aber auch bei einer zeitlich begrenzten Bestellung ist die vorzeitige Amtsniederlegung nicht geeignet, Schadensersatzpflichten zu begründen. Die ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts ist nicht vom Vorhandensein eines Beirats abhängig, zumal der Beirat in der Regel selbst keine Entscheidungskompetenzen besitzt.

Scheidet ein Beiratsmitglied während seiner Amtszeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft (zum Beispiel durch Wohnungsveräußerung) aus, endet damit automatisch auch seine Tätigkeit im Verwaltungsbeirat. Auch in diesem Fall besteht der übrige Verwaltungsbeirat in Unterbesetzung bis zu einer Ergänzungswahl oder Neuwahl fort.

7. Anfechtung der Wahl/Abwahl

Wie jeder andere Beschluss auch, kann die Beiratswahl gerichtlich angefochten werden. Dies muss binnen eines Monats seit der Beschlussfassung (Datum der Eigentümerversammlung) durch Einreichung einer Anfechtungsklage bei Gericht geschehen. Geschieht dies nicht oder nicht fristgemäß, wird die Wahl endgültig bestandskräftig.

Da die Wohnungseigentümer bei der Beiratswahl ein weites Ermessen haben, kommen nicht sehr viele

Gründe in Betracht, die eine Anfechtung erfolgreich stützen könnten. **Gründe** für eine **Anfechtung** könnten sein:

- Das Wahlverfahren war fehlerhaft.
- Es wird ein Nichteigentümer gewählt.
- Es wird eine ungeeignete Person gewählt, beispielsweise weil die erforderliche Kommunikation mit dem Verwalter sowie den übrigen Eigentümern und Beiratsmitgliedern wegen fehlender Sprachkenntnisse nicht gewährleistet ist.
- Der Gewählte verfolgt nur eigene, den Gemeinschaftsinteressen zuwiderlaufende Interessen.

Letzteres gewinnt nur in engen Grenzen Bedeutung. So kann sich auch ein **Mehrheitseigentümer** selbst wählen. Vom Verwaltungsbeirat ist keine besondere Neutralität zu verlangen, so dass auch Streitigkeiten des Beiratsmitglieds mit anderen Wohnungseigentümern wie beispielsweise:

- private Auseinandersetzungen mit einem Wohnungseigentümer wegen Ruhestörungen oder andere Störungen der Hausordnung,
- eine Rechtsstreitigkeit (Beseitigungsklage) mit einem Wohnungseigentümer wegen baulicher Veränderungen,
- eine Rechtsstreitigkeit mit den übrigen Wohnungseigentümern durch eine Beschlussanfechtungsklage

der Wahl nicht entgegenstehen. Von keinem Beiratsmitglied kann verlangt werden, dass er sich ausschließlich altruistisch verhält. In der Demokratie ist es hinzunehmen, dass sich bei einer Wahl Mehrheiten durchsetzen. Es kann keinem Mehrheitseigentümer unterstellt werden, dass er nicht im Sinne ordnungsmäßiger Verwaltung handelt. Es ist dabei immer zu berücksichtigen, dass der Beirat keine Entscheidungskompetenz besitzt und daher die Gefahr, dass sich sachfremde Interessen durchsetzen, ohnehin gering ist.

Wird ein Beiratsmitglied aus wichtigem Grund abgewählt, widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, ihn dann – ohne dass neue Erkenntnisse vorliegen – wieder zu wählen. Eine Abwahl aus wichtigem Grund bedeutet immer, dass die Wohnungseigentümer das Vertrauen zu diesem Beiratsmitglied als gestört ansehen. Über ein fehlendes Vertrauensverhältnis können sich die Wohnungseigentümer nicht unreflektiert durch Neuwahl hinwegsetzen, es sei denn, dass Vertrauensverhältnis konnte inzwischen wiederhergestellt werden, oder die seinerzeitigen Vorwürfe gegen das Beiratsmitglied, die zur Abwahl geführt haben, haben sich als unhaltbar erwiesen.

Selten dürfte die **Anfechtung** einer **Abwahl** von praktischer Bedeutung sein. Wiederum ist zu unterscheiden, ob der Beirat auf unbestimmte oder bestimmte Zeit bestellt war. Da bei einer Wahl auf unbestimmte Zeit die Abberufung keinen sachlichen Grund erfordert, kommt die Anfechtung der Abwahl dann eher nur aus formellen Gründen (zum Beispiel wegen Ladungsfehlern durch fehlende Ankündigung der Abwahl in der Einladung, Abstimmungsfehler etc.) in Betracht. Ein Rechtsschutzinteresse, die Abwahl anzufechten, dürfte auch nur der Betroffene selbst haben.

Bei einer Wahl auf bestimmte Zeit ist für die vorzeitige Abwahl das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlich, der erhebliche Pflichtverletzungen des Beiratsmitglieds notwendig macht.

Ist allerdings in der Zwischenzeit ein neues Beiratsmitglied gewählt worden, würde die erfolgreiche Anfechtung der Abwahl ausnahmsweise zu einer Überbesetzung des Beirats bis zur nächsten Beiratswahl führen. Dies gilt auch, wenn der Beirat insgesamt abgewählt und ein neuer bestellt wird. Ist die Abwahl dann ungültig, bestehen nicht etwa zwei Beiräte nebeneinander, sondern nur einer, der die doppelte Anzahl von Mitgliedern hat.