

## **Bei Wahl des Verwaltungsbeirates – zwei Mitglieder ausreichend?**

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Verwalter und Miteigentümer kennen das Problem: Das Gesetz schreibt gemäß § 29 Abs.1 Satz 2 WEG vor, dass der Verwaltungsbeirat zumindest aus drei Mitgliedern bestehen muss. Es finden sich jedoch nicht genügend Interessenten. Es stellt sich dann die Frage, ob die Wahl von nur zwei (ggf. auch nur einem) Beiratsmitglied ausreichend ist. Der nachfolgende Beitrag skizziert die derzeitige Rechtslage.

Je größer die Anzahl der in einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammengeschlossenen Wohnungseigentümer ist, desto eher besteht die Notwendigkeit, die Interessenvertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter und die Vorbereitung der Eigentümerversammlung auf ein Organ zu übertragen. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält hierzu die Regelung des § 29 WEG, wonach für vorgenannte Aufgaben der Verwaltungsbeirat zuständig ist. Das Gesetz beinhaltet diesbezüglich ebenfalls eine eindeutige Regelung hinsichtlich der Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates, welcher aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern besteht.

Regelmäßig finden sich jedoch keine bzw. nicht genügend Wohnungseigentümer, die bereit sind diese mit dem Risiko einer persönlichen Haftung verbundene (und regelmäßig unentgeltliche) Aufgabe zu übernehmen. Um diese Problematik zu umgehen scheint es häufig der einfachste Weg, wenigstens einen oder nur zwei Verwaltungsbeiräte zu wählen, nach der Devise „Einer ist besser als keiner!“.

Der BGH hat der gesetzlichen Regelung in seiner aktuellen Entscheidung vom 05.02.2010, V ZR 126/09 entsprochen und damit die bisher veröffentlichte Rechtsprechung bestätigt. In dem ihm zur Entscheidung vorliegenden Fall, waren mangels weiterer Kandidaten nur zwei Wohnungseigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt worden. Nach der vorzunehmenden Auslegung des Beschlusses, wobei auf den Wortlaut und Sinn, wie er sich bei aus unbefangener Sicht als nächstliegend erschießend abzustellen sei, ergebe sich dass es mit der Entsendung von zwei Wohnungseigentümern verbleiben sollte. Diese Regelung befand der BGH als rechtsfehlerhaft und sah darin einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein solcher Beschluss sei demnach anfechtbar.

Diese Rechtsprechung sieht sich jedoch von Teilen der Literatur heftiger Kritik ausgesetzt, weil die gesetzliche Regelung widersprüchlich sei. Unstreitig ist der Verwaltungsbeirat kein notwendiges Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Ebenfalls unstrittig ist, dass die Wohnungseigentümer grundsätzlich nach Belieben über die Einsetzung eines Verwaltungsbeirates entscheiden können. Daraus ergibt sich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch ohne Verwaltungsbeirat in vollem Umfang handlungs- und funktionsfähig ist. Dies hat auch der BGH in seiner aktuellen Entscheidung nochmals hervorgehoben. Vorgenanntes passt auf den ersten Blick nicht mit der starren Regelung, dass drei Verwaltungsbeiräte bestellt werden müssen zusammen. Dieser Widerspruch wird von eini-

gen Stimmen in der Literatur damit erklärt, dass die Vorschrift des § 29 WEG bei der jüngsten Reform des WEG einfach „übersehen“ worden sei.

Entscheidendes Argument für die überwiegende Rechtsprechung und auch der aktuell vom BGH getroffenen Entscheidung ist jedoch, dass eine abweichende Auslegung der Vorschrift des § 29 WEG am eindeutigen Wortlaut der Norm vorbei geht.

**Praxishinweis:**

Soweit in einer Eigentümerversammlung die Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat mit wenigstens einem oder nur zwei Mitgliedern beschließen wollen, ist auf Seiten der Hausverwaltung zu empfehlen den Eigentümern den Hinweis auf die Anfechtbarkeit des Beschlusses zu erteilen und ebenfalls über die Kosten eines Anfechtungsverfahrens aufzuklären. Hierdurch werden einerseits Risiken für die Verwaltung ausgeschlossen, andererseits weitere Miteigentümer „motiviert“ entweder im Rahmen eines Beirats mitzuwirken oder aber die vom Gesetz abweichende Regelung zu tolerieren.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.02.2010, Az. V ZR 126/09

RA Dr. Stark, 31.10.2010

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.