

Wahl eines Nichteigentümers als Beirat

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

Nicht selten werden Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage überwiegend von Anlegern gehalten und vermietet. Bewohnt dann beispielsweise der Sohn eines Anlegers die Wohnung und vertritt diesen in der Eigentümerversammlung, kommt mitunter die Frage auf, ob der Sohn – und damit ein Nichteigentümer - auch in den Verwaltungsbeirat gewählt werden kann. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick, ob und unter welchen Voraussetzungen die Wahl eines Nichteigentümers in den Verwaltungsbeirat zulässig ist.

Die in der Wohnungseigentümergeinschaft zusammen geschlossenen Wohnungseigentümer bedürfen gegenüber dem Verwalter und zur Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung eines Organs, das ihre Interessen vertritt. Denn die Mehrzahl der Wohnungseigentümer ist regelmäßig nicht willens (oder in der Lage) alle Einzelheiten zu überprüfen, die mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft verbunden sind. Für diese Aufgaben sieht das Gesetz in § 29 WEG den Verwaltungsbeirat vor. Gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG ist vom Gesetzgeber festgelegt, dass der Verwaltungsbeirat aus **einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern** besteht.

Problematisch ist, dass sich nicht selten genügend Wohnungseigentümer finden, die bereit sind, diese mit dem Risiko einer persönlichen Haftung verbundene Aufgabe (und regelmäßig noch unentgeltlich) zu übernehmen. In diesen Fällen kommt mitunter die Idee auf auch einen interessierten und bereitwilligen Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat zu wählen.

Zwar ist es nach der gesetzlichen Regelung unstatthaft einen Nichteigentümer als Verwaltungsbeirat zu wählen, indes wird dies von einigen Untergerichten unter Bezugnahme auf vereinzelte Stimmen in der Literatur zwischenzeitlich in Frage gestellt. Denn die Absicht des Gesetzgebers war es ursprünglich, dass nur solche Personen Beiratsmitglieder sein sollten, welche der Eigentümergemeinschaft persönlich bekannt sind und einen besonderen Bezug zu den Problemen der Gemeinschaft aufweisen. Dies sei zwischenzeitlich von der Rechtswirklichkeit überholt worden, weil der Beirat, insbesondere bei großen Gemeinschaften, im Hinblick auf die Fragen der Buchführung, der Fassung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung schlichtweg überfordert sei, so dass auch qualifizierte externe Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden sollten. Aus diesem Grund sei die Vorschrift des § 29 WEG bei der jüngsten Reform des WEG einfach „übersehen“ worden (vgl. Jennißen, WEG, § 29, Rn 9).

Ob diese Überlegungen zwingend sind, erscheint mehr als fraglich. Denn es ist einer Eigentümergemeinschaft, ihrer Verwaltung und auch den Beiräten unbenommen, bei komplexen Aufgabenstellungen – ggf. nach entsprechender Beschlussfassung – externen qualifizierten Rat durch bspw. Rechtsanwälte, Steuerberater oder Architekten einzuholen. Der kardinale Gesichtspunkt ist jedoch, dass eine derartige Auslegung der Vorschrift des § 29 WEG schlichtweg am Gesetzeswortlaut vorbei geht und deshalb von der ganz überwiegenden Rechtsprechung abgelehnt wird. Wird daher ein Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat bestellt ist der **Beschluss anfechtbar**.

Damit können Nichteigentümer nur dann zum Verwaltungsbeirat bestellt werden, wenn dies **durch Vereinbarung zugelassen** ist.

Praxishinweis:

Sollten in einer Eigentümerversammlung die Eigentümer auf die Wahl eines Nichteigentümers in den Verwaltungsbeirat bestehen, ist der Hausverwaltung dringend zu empfehlen, einen Hinweis auf die Anfechtbarkeit des Beschlusses und auf die Kosten eines Anfechtungsverfahrens in das Protokoll aufzunehmen. Andernfalls läuft der Verwalter Gefahr, dass ihm die Kosten des Anfechtungsverfahrens auferlegt werden. Denn es ist zuvörderst die Aufgabe der Verwaltung, darauf hinzuwirken, dass lediglich ordnungsgemäße Verwaltung entsprechende Beschlüsse gefasst werden und nicht solche, die dem klaren Gesetzeswortlaut widersprechen.

RA Dr. Stark, 23.07.2010

Rechtlicher Hinweis

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