

## Gewählter Verwaltungsbeirat muss aus drei Personen bestehen

die Mitglieder eines Verwaltungsbeirats können zwar durch einzelne Beschlüsse gewählt werden. Ein Verwaltungsbeirat muss aber mindestens aus drei Mitgliedern bestehen. Werden weniger Mitglieder gewählt, ist die Wahl des Verwaltungsbeirats rechtswidrig. Dies entschied das Amtsgericht Leonberg im Juli 2014.

Ein Wohnungseigentümer hatte die Wahl des Verwaltungsbeirats angefochten. In einer Eigentümerversammlung hatten sich drei Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft zur Wahl als Verwaltungsbeirat gestellt. Von den drei Wohnungseigentümern wurden zwei jeweils durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft zum Verwaltungsbeirat bestimmt.

In einem weiteren Beschluss wurde der dritte Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat mehrheitlich abgelehnt. Die Eigentümergemeinschaft ging nun davon aus, dass ein Verwaltungsbeirat bestehend aus 2 Wohnungseigentümern gewählt wurde. Ein Wohnungseigentümer reichte jedoch Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse ein.

Er war der Auffassung, dass die Wahl des Verwaltungsbeirats unwirksam war, da gemäß § 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern, nämlich einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern bestehen müsse.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers. Die von der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlüsse hinsichtlich der Bestellung eines Verwaltungsbeirates wurden vom Gericht für ungültig erklärt. Zwar kann die Wahl der einzelnen Verwaltungsbeiräte einzeln erfolgen.

Da jedoch § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat bestehend aus drei Mitgliedern vorschreibt, wobei ein Vorsitzender und zwei Beisitzer vorgesehen sind, wurde in der verfahrensgegenständlichen Eigentümerversammlung kein Verwaltungsbeirat wirksam gewählt. Die Wahl eines Verwaltungsbeirates, welcher nur aus zwei Personen besteht, war außerdem eigentlich auch nicht beabsichtigt.

Dass nach der Wahl eines Verwaltungsbeirates mit drei Mitgliedern ein Verwaltungsbeirat sein Amt jederzeit niederlegen kann, war nach Ansicht des Gerichts mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar. In einem solchen Fall besteht zwar der Verwaltungsbeirat aus zwei Mitgliedern weiter.

Bei einer Neuwahl sind jedoch wiederum drei Personen zu wählen. Die angefochtene Besetzung des Beirates entsprach deshalb nicht dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung (AG Leonberg, Urteil v. 11.07.14, 7 C 243/14 WEG).