

Wahl von vier Verwaltungsbeiräten erfordert eine Ausnahmeregelung

gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) soll ein Verwaltungsbeirat lediglich aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern bestehen. Existiert keine abweichende Regelung in Ihrer Teilungserklärung und auch keine sonstige Vereinbarung in Ihrer Eigentümergeinschaft, kann ein von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichender Beschluss erfolgreich angefochten werden. Dies stellte das Amtsgericht München im Januar 2017 klar.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte auf einer Eigentümersammlung mehrheitlich 4 Mitglieder der Gemeinschaft als Verwaltungsbeiräte gewählt. Ein Wohnungseigentümer, der mit dieser Wahl nicht einverstanden war, reichte eine Anfechtungsklage ein. Nach seiner Ansicht war die Wahl rechtswidrig, weil die Teilungserklärung der Gemeinschaft keine Abweichung von § 29 Abs. 1 WEG vorsah. Gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG soll ein Verwaltungsbeirat lediglich aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern bestehen. Auch eine sonstige Grundlage für den Beschluss, etwa in Form einer Vereinbarung existierte nicht. Die vier gewählten Beiräte waren jeweils per einem einzelnen, einstimmigen Beschluss gewählt worden.

Das AG München entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers. Die angefochtenen Beschlüsse über die Wahl der Beiräte verstießen gegen § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG, wonach ein Verwaltungsbeirat nur aus drei Mitgliedern bestehen soll. Da keine entsprechende Vereinbarung oder Regelung in der Teilungserklärung existierte, gab es keine rechtliche Grundlage für einen Verwaltungsbeirat der aus vier Mitgliedern besteht. Die vier angefochtenen einzelnen Beschlüsse über die Wahl der Beiräte wurden deshalb durch das Gericht aufgehoben; und nicht etwa nur ein Beschluss.

Wäre nur ein Beschluss aufgehoben worden, wäre der Verwaltungsbeirat zwar auf drei Mitglieder reduziert worden. Es war aber nicht klar, welches Mitglied unter der Voraussetzung, dass der Beirat nur aus drei Mitgliedern bestehen darf, tatsächlich nicht gewählt worden wäre. Beachten Sie als Wohnungseigentümer, dass eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Anzahl von Beiräten gewählt werden kann. Dies ist, soweit die Teilungserklärung Ihrer Eigentümergeinschaft keine Vorgaben enthält, durch eine Vereinbarung möglich. Existiert eine solche Regelung in der Teilungserklärung und auch eine Vereinbarung nicht, kann ein von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichender Beschluss erfolgreich angefochten werden (AG München, Urteil v. 18.01.17, Az. 481 C 11177/16 WEG).