

Beirat muss aus 3 Mitgliedern bestehen

Ein Verwaltungsbeirat darf nicht aus weniger als 3 Vertretern zusammengesetzt sein, bestätigte der Bundesgerichtshof (BGH) im Februar 2010. Anlass bot eine Eigentümergeinschaft, die in einer Eigentümerversammlung einen neuen Verwaltungsbeirat gewählt hatte. Der alte Beirat bestand aus 3 Mitgliedern; für die Wahl des neuen Beirats standen jedoch nur 2 Kandidaten zur Verfügung. Ein Wohnungseigentümer focht die Wahl des Verwaltungsbeirats später an. Er war der Meinung, dass nach dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein Verwaltungsbeirat unabdingbar aus 3 Vertretern bestehen muss.

Der BGH stellte anlässlich dieser Anfechtungsklage daraufhin verbindlich fest, dass ein Verwaltungsbeirat zwingend aus 3 Mitgliedern bestehen muss. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG ist der Beirat mit 3 Wohnungseigentümern zu besetzen. Ein Beirat mit einer geringeren Personenzahl entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Ordnungsgemäß ist eine vom WEG abweichende Anzahl der Beiratsvertreter nur dann, wenn die Wohnungseigentümer dies beispielsweise durch eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG verbindlich geregelt haben. Zwar ist der Verwaltungsbeirat kein notwendiges Organ; wenn sich aber die Eigentümergeinschaft für die Wahl eines Beirats entschieden hat, dann muss sie die gesetzlichen Vorgaben beachten (BGH, Urteil v. 05.02.2010, Az. V ZR 126/09).