

# Der Verwaltungsbeirat in der Eigentümergeinschaft – Teil I

Üblicherweise gibt es in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einen Beirat. Dieser Beirat wird durch Mehrheitsbeschluss in der Eigentümersammlung bestellt.

Der Verwaltungsbeirat ist aber kein zwingend notwendiges Organ der WEG. Ob ein Beirat eingesetzt wird oder nicht, können die Eigentümer grundsätzlich frei entscheiden. Als Hilfs- und Kontrollorgan nimmt er lediglich ergänzende Funktionen wahr. Nach dem Gesetz (§ 29 WEG) unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Außerdem verlangt der Gesetzgeber,

dass der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden, bevor die Wohnungseigentümersammlung darüber beschließt.

Der Verwaltungsbeirat hat also weitreichende Aufgaben. Trotzdem ist die WEG auch ohne Verwaltungsbeirat in vollem Umfang handlungsfähig. Das wird wichtig, wenn sich nicht genügend Personen bereit erklären, im Beirat mitzuarbeiten. Oft werden dann Beiräte gebildet, die weniger als drei Mitglieder

haben. Natürlich gibt es auch Gemeinschaften, in denen der Beirat aus mehr als drei Personen besteht. Beides ist aber problematisch.

Der Beirat besteht nach dem Gesetz (§ 29 WEG) aus drei Personen, einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Wenn in der Teilungserklärung oder in einer Vereinbarung eine andere Besetzung geregelt ist, kann der Beirat auch kleiner oder größer sein. Ohne eine solche Regelung muss er aber aus drei Mitgliedern bestehen. Folglich kann ein Beirat nicht mit nur zwei Mitgliedern gebildet werden:


„Eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.“ (vgl. BGH, Urteil vom 5. Februar 2010 - V ZR 126/09).

In der zitierten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Frage geklärt, ob ein fehlendes Beiratsmitglied durch eine Entscheidung des Gerichts eingesetzt werden kann. Das ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, denn im Regelfall besteht kein Bedürfnis, den Wohnungseigentümern die Bestimmung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats abzunehmen.

Wörtlich sagt der BGH: „Erachten diese die Einsetzung eines Verwaltungsbeirats als dringlich, mögen sie Überzeugungsarbeit leisten und einen dritten Wohnungseigentümer zu einer „Kandidatur“ bewegen und sodann einen den Vorgaben des § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG entsprechenden Beirat bestimmen. Ihnen bleibt es auch unbenommen, die erforderliche Zahl der Beiratsmitglieder im Wege der Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG) zu reduzieren.“

Es hilft also alles nichts, der Beirat muss in der Regel mindestens drei Mitglieder haben. Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft, dass der Beirat aus nur zwei Mitgliedern bestehen soll, wäre zwar nicht richtig, aber er wäre (erfolgreich) anfechtbar.

Was macht man aber, wenn sich kein Beirat findet?

Wenig bekannt ist die Option, dass die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss einen Sonderausschuss für bestimmte einzelne Aufgaben einrichten können. Besonders für Bauvorhaben bietet sich das an. Beachten muss man dabei, dass durch den Sonderausschuss nicht den Wohnungseigentümern und dem Verwalter die ihnen nach dem Gesetz oder durch Vereinbarung zugewiesenen Befugnisse beschnitten werden. Die Zahl der Mitglieder dieses Ausschusses festzulegen, liegt im Ermessen der Eigentümer und hängt von den Aufgaben ab. 

Rechtsanwältin Stefanie Bressel  
Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht  
[www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin, Mediatorin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATORIN

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
[mail@kanzlei-im-zentrum.de](mailto:mail@kanzlei-im-zentrum.de) | [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)