

# **Amtsgericht Leonberg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

§ 29 WEG

- 1. Die Entsendung von nur zwei Wohnungseigentümern in den Verwaltungsbeirat durch Beschluss ist rechtsfehlerhaft und kann von jedem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft im Wege der Anfechtungsklage geltend gemacht werden kann.**
- 2. Dies gilt auch dann, wenn zunächst zwei Mitglieder des Beirates gewählt wurden und das dritte mögliche Mitglied in der Abstimmung nicht die erforderliche Mehrheit erhält.**
- 3. Sofern kein aus drei Personen bestehender Verwaltungsbeirat zustande kommt, besteht keine Möglichkeit die in der Teilungserklärung vereinbarte Verpflichtung gerichtlich durchzusetzen.**

AG Leonberg, Urteil vom 11.07.2014; Az.: 7 C 243/14

Das Amtsgericht Leonberg hat am 11.07.2014 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 18.06.2014 für Recht erkannt:

- 1 Das Versäumnisurteil vom 08.05.2014, zugestellt am 14.05.2014, wird aufrechterhalten.
2. Die weiteren Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages fortsetzen.

## **Tatbestand:**

Die Parteien sind Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung mit der Bezeichnung Nr. 13. Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft, welcher in der Eigentümersammlung vom 11.03.2014 unter Tagesordnungspunkt 6 gefasst wurde.

Aus dem Protokoll ergibt sich unter TOP 6 Wahl des Verwaltungsbeirats

a)

Antrag zur Unterstützung der Verwaltung wird Frau F Verwaltungsbeirätin bis zum 30.06.2016 gewählt. Die Verwaltungsbeirätin übernimmt während ihrer Amtszeit die Aufgabe des Ersatzzustellungsbevollmächtigten.

Abstimmungsergebnis: 763 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen  
Beschlussergebnis: Der Antrag wurde somit einstimmig angenommen.  
Frau F nahm die Wahl an.

b)

Antrag zur Unterstützung der Verwaltung wird Herr H als Verwaltungsbeirat bis zum 30.06.2016 gewählt. Der Verwaltungsbeirat übernimmt während seiner Amtszeit die Aufgabe des Ersatzzustellungsbevollmächtigten.

Abstimmungsergebnis: 69 Ja-Stimmen, 694 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen  
Beschlussergebnis: Der Antrag wurde somit abgelehnt.

c)

Antrag zur Unterstützung der Verwaltung wird Herr W als Verwaltungsbeirat bis zum 30.06.2016 gewählt. Der Verwaltungsbeirat übernimmt während seiner Amtszeit die Aufgabe des Ersatzzustellungsbevollmächtigten.

Abstimmungsergebnis: 763 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen  
Beschlussergebnis: Der Antrag wurde somit einstimmig angenommen.  
Herr W nahm die Wahl an.

Diesen Beschluss hat der Kläger mit Schriftsatz vom 10.04.2014 angefochten.

Er ist der Auffassung, dass dieser Beschluss unwirksam sei, da gemäß § 29 WEG der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern, nämlich einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern bestehe.

Die Eigentümer hätten jedoch in der Versammlung vom 11.03.2014 lediglich zwei Eigentümer gewählt.

Dieser Beschluss sei daher unwirksam, da ein Verwaltungsbeirat nicht wirksam bestellt worden sei.

Am 08.05.2014 wurde ein Versäumnisurteil verkündet.

Gegen dieses haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 22.05.2014, eingegangen am 26.05.2014 wirksam Einspruch eingelegt.

Der Kläger beantragt,

das Versäumnisurteil vom 14.05.2014 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagten beantragen,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass unter Tagesordnungspunkt 6 nicht ein, sondern drei Beschlüsse gefasst worden seien.

Es sei jeder einzelne Beschluss rechtmäßig.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats seien je einzeln gewählt worden.

Dass kein drittes Mitglied für den Verwaltungsbeirat gefunden worden sei, habe nicht zur Folge, dass die Beschlüsse über die Wahl der F und des W rechtswidrig wären.

Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der von der Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 11.03.2014 gefasste Beschluss hinsichtlich der Bestellung eines Verwaltungsbeirates ist für ungültig zu erklären.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.03.2014 ist ein Verwaltungsbeirat nicht gewählt worden, sodass der Beschluss ungültig ist.

Zwar ist dem Beklagtenvertreter dahingehend rechtzugeben, dass die Wahl der einzelnen Verwaltungsbeiräte einzeln erfolgen kann und dass im vorliegenden Fall lediglich für zwei der zur Wahl stehenden Verwaltungsbeiräte eine Wahl erfolgt ist, da die Wahl von H mit 694 Nein- und lediglich 69 Ja-Stimmen abgelehnt wurde.

Da jedoch § 29 WEG den Verwaltungsbeirat mit drei Mitgliedern vorschreibt, wobei ein Vorsitzender und zwei Beisitzer vorgesehen sind, hat die Eigentümerversammlung in der Versammlung vom 11.03.2014 einen Verwaltungsbeirat nicht gewählt.

Aufgrund der unter TOP 6 gefassten drei einzelnen Beschlüsse ist daher ein Verwaltungsbeirat insgesamt nicht gewählt worden.

Die Eigentümergemeinschaft hatte jedoch gerade dies unter TOP 6 vornehmen wollen. Die Wahl eines Verwaltungsbeirates, welcher nur aus zwei Personen besteht, war nicht beabsichtigt. Der vom Beklagtenvertreter genannte Fall, dass nach Wahl eines Verwaltungsbeirates ein Verwaltungsbeirat sein Amt niederlegt, ist mit dem Vorliegenden nicht vergleichbar.

In einem, solchen Fall besteht zwar der Verwaltungsbeirat aus zwei Mitgliedern weiter.

Bei einer Neuwahl sind jedoch wiederum drei Personen zu wählen.

Der Beschluss vom 11.03.2014 ist vor allem auch deshalb für ungültig zu erklären, da dieser nicht nichtig ist, so dass er ohne Anfechtung rechtswirksam würde, was bedeuten würde, dass entgegen der gesetzliche Vorgabe des § 29 WEG, der Verwaltungsbeirat aufgrund des bestandskräftigen Beschlusses mit nur zwei Mitgliedern gewählt wäre.

Dem Beklagtenvertreter ist weiter dahingehend rechtzugeben, dass die Bestellung eines Verwaltungsbeirates nicht zwingend erforderlich ist.

Die Beklagten gehen jedoch davon aus, in der Eigentümerversammlung vom 11.03.2014 einen aus zwei Personen bestehenden Verwaltungsbeirat gewählt zu haben.

Dies widerspricht der Vorgabe des § 29 WEG.

Zwar hat der Kläger keinen Anspruch auf die Bestellung eines Verwaltungsbeirates, der Beschluss, wonach F und W als Verwaltungsbeiräte gewählt sind, ist jedoch ungültig, da insgesamt kein Verwaltungsbeirat wirksam gewählt wurde. Inwieweit in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung die Bestellung eines Verwaltungsbeirates in der von den Parteien bewohnten Wohnungseigentümergeinschaft vorgeschrieben ist, kann, da diese Unterlagen nicht vorgelegt wurden, nicht beurteilt werden.

Sofern die Bestellung des Verwaltungsbeirates dort geregelt ist, wäre in einer erneuten Wahl zu versuchen, einen Verwaltungsbeirat mit drei Mitgliedern zu wählen. Sofern kein aus drei Personen bestehender Verwaltungsbeirat zustande kommt, besteht keine Möglichkeit die in der Teilungserklärung vereinbarte Verpflichtung gerichtlich durchzusetzen.

Wenn man der Ansicht des Beklagtenvertreters folgen würde, dass die einzelnen Beschlüsse wirksam und daher nicht für ungültig zu erklären seien, könnte die gesetzliche Vorgabe des § 29 Abs. 1 WEG, dass insgesamt drei Verwaltungsbeiräte zu wählen sind, jeweils dadurch umgangen werden, dass jedes Verwaltungsbeiratsmitglied einzeln gewählt würde. Letztlich wäre dann auch ein aus einer Person bestehender Verwaltungsbeirat möglich. Dieser Ansicht kann daher nicht gefolgt werden.

Der Beschluss unter TOP 6, so wie er in der Eigentümerversammlung vom 11.03.2014 gefasst wurde, ist daher für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Der BGH hat in der Entscheidung vom 05.02.2010 (V ZR 126/09) eben diese Fallgestaltung entschieden. In dieser Entscheidung ist ausgeführt, dass die Entsendung von nur zwei Wohnungseigentümern in den Verwaltungsbeirat rechtsfehlerhaft ist und dies von jedem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden kann. Da § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgibt, dass der Beirat mit drei Wohnungseigentümern zu besetzen ist, und der in der Entscheidung des BGH zu beurteilende Beschluss von dieser Vorgabe abweiche, sei dieser aufgrund Verstoßes gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung ungültig und aufzuheben.

Die jetzige Besetzung des Beirates entspricht nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies ist nur dann der Fall, 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. Dies ist im vorliegenden Fall, ebenso wie in dem vom BGH entschiedenen Fall, nicht gegeben.

Der Klage war daher stattzugeben und der Beschluss unter TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 11.03.2014 insgesamt für ungültig zu erklären und das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 709 Satz 3 ZPO.