

# Amtsgericht Hannover

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 29 WEG

- 1. Sieht die Teilungserklärung die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorsieht, kann nicht mit Mehrheit beschlossen werden, dass kein Verwaltungsbeirat gewählt werden soll.**
- 2. Haben die Eigentümer anstelle eines Beirates mehrere Wohnungseigentümer als Rechnungsprüfer bestellt, ist eine solche Bestellung zumindest bis zur nächsten Eigentümerversammlung wirksam.**

AG Hannover, Urteil vom 21.03.2014; Az.: 480 C 12698/13

#### **Tenor:**

Das Amtsgericht Hannover hat auf die mündliche Verhandlung vom 04.03.2014 am 21.03.2014 für Recht erkannt:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.10.2013 zu TOP 3 b) wird insoweit für ungültig erklärt, als beschlossen wurde, dass ein Verwaltungsbeirat nicht gewählt werden soll, und soweit beschlossen wurde, dass die Herren A, B, C und D als Prüfer der Jahresabrechnungen über den Zeitpunkt der nächsten Eigentümerversammlung hinaus gewählt wurden.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 1/3 und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 2/3.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % abwenden, wenn nicht die Kläger vor Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger sowie die Beklagten bilden die oben angegebene Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 21.10.2013 wurde zu TOP 3b) mit Mehrheit beschlossen, dass ein Verwaltungsbeirat nicht gewählt werden soll. Die Wohnungseigentümer A, B, C und D wurden als zukünftige Prüfer der Jahresabrechnungen ebenfalls mit Mehrheit gewählt.

In der Teilungserklärung ist in § 17 die Wahl eines Verwaltungsbeirates vorgesehen.

Die Kläger sind der Ansicht, dass deshalb nicht mit Mehrheitsbeschluss auf die Wahl eines Verwaltungsbeirates verzichtet werden konnte.

Da die Wahl der Rechnungsprüfer nur in Verbindung mit dem Verzicht auf einen Verwaltungsbeirat erfolgt sei, sei der Beschluss als einheitlicher Beschluss zu werten, der gemäß § 139 BGB insgesamt für ungültig zu erklären sei.

Da es auch mindestens 4 Bewerber für das Amt des Verwaltungsbeirates gegeben habe, hätte ein Verwaltungsbeirat gewählt werden können.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.10.2013 zu TOP 3b) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sei begründen dies damit, dass auf den Verwaltungsbeirat verzichtet werden durfte, weil wegen der "Lagerbildung" innerhalb der Eigentümergemeinschaft die 4 Bewerber sowieso nicht zu Verwaltungsbeiräten gewählt worden wären.

Deshalb sei es auch zulässig gewesen, wenigstens Rechnungsprüfer zu wählen.

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf den Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.10.2013 widerspricht der Bestimmung in § 17 der Teilungserklärung, die die Wahl eines Verwaltungsbeirates vorsieht.

Zwar kann auf die Wahl eines Verwaltungsbeirates mit Mehrheit verzichtet werden. Das setzt aber voraus, dass die Teilungserklärung keine entgegenstehende Bestimmung enthält.

Da die Teilungserklärung hier die Wahl eines Verwaltungsbeirates vorsieht, konnte nicht mit Mehrheit beschlossen werden, dass kein Verwaltungsbeirat gewählt werden soll.

Die Beklagten waren auch nicht berechtigt, das Ergebnis einer Wahl durch Voraussage vorweg zu nehmen, und festzustellen, dass ohnehin kein Verwaltungsbeirat mit Mehrheit gewählt worden wäre.

Denn auch die Rechnungsprüfer haben die erforderliche Mehrheit erhalten, so dass nicht von vornherein gesagt werden kann, dass die Verwaltungsbeiräte die erforderliche Mehrheit nicht erhalten hätten.

Der Beschluss über die Wahl der Rechnungsprüfer ist aber nur insoweit für ungültig zu erklären, als diese für die Zeit auch bis über die nächste Eigentümerversammlung hinaus bestellt worden sind.

Denn tatsächlich hat die Eigentümergemeinschaft zur Zeit keinen Verwaltungsbeirat, und es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer für die Zeit, in der ein Verwaltungsbeirat nicht vorhanden ist, zumindest Rechnungsprüfer bestellen wollten.

Deshalb ist der Beschluss insoweit aufrechtzuerhalten, als die Rechnungsprüfer bis zur nächsten Eigentümerversammlung, in der ein Verwaltungsbeirat zu wählen ist, bestellt worden sind.

Sofern dann die Wahl des Verwaltungsbeirats tatsächlich daran scheitern sollte, dass nicht 3 Wohnungseigentümer mit Mehrheit in den Verwaltungsbeirat gewählt werden, steht es den Wohnungseigentümern frei, Rechnungsprüfer mit Mehrheit zu bestimmen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Lüneburg.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 Euro übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.