

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [365]

## Voraussetzungen für die Wahl zum Verwaltungsbeirat

1. Für die Wählbarkeit zum Beirat genügt es, dass zu Gunsten der Kandidaten bei der Bestellung eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, sie Besitz erlangt haben und ein nicht nictiger Erwerbsvertrag zu ihren Gunsten besteht.

2. Für die Eigenschaft als werdender Wohnungseigentümer kommt es nicht darauf an, dass ein wirksamer Erwerbsvertrag ohne Rücktritt vorliegt.

3. Nur, wenn schwer wiegende Umstände bekannt sind, die gegen die Person des Gewählten sprechen, liegt ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung vor. Dabei sind die Wohnungseigentümer nicht gezwungen, eine Entscheidung zu treffen, die ein außen stehender Dritter als die beste und ausgewogenste Entscheidung ansehen würde.

AG Potsdam, Urteil vom 16.06.2022 - 31 C 1/22

### Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der WEG. Am 3. Dezember 2021 fand die konstituierende Eigentümerversammlung der Gemeinschaft statt. Zu Tagesordnungspunkt 4 beschlossen die Wohnungseigentümer die Bestellung von A und B sowie C zu Beiratsmitgliedern für die Dauer von drei Jahren.

Die Klägerin ist der Auffassung, es sei unzulässig zu Verwaltungsbeiräten zwei Personen zu bestellen, die Miteigentümer derselben Einheit seien. Auch seien die bestellten Beiräte ungeeignet für das ihnen übertragene Amt, da sie aufgrund der unterlassenen Kaufpreiszahlungen dafür verantwortlich seien, dass sie, die Klägerin, ihre Hausgelder nicht zahlen könne, und damit massiv gegen das Interesse der Gemeinschaft verstießen. Zudem seien sie nicht wählbar, weil sie aufgrund des

Rücktritts von den Kaufverträgen keine Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft mehr seien.

### Das Problem:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine neu gegründete WEG, d. h. die Eigentumsumschreibungen im Grundbuch hatten noch nicht stattgefunden. Für die Erwerber war allerdings eine Auflassungsvormerkung (Abt. II des Grundbuchs) eingetragen sowie der Besitz auf die Erwerber übergegangen. Erwerber A und B hatten zwischenzeitlich aber ihren Rücktritt vom Kaufvertrag gegenüber dem Bauträger erklärt. Letztlich war die Frage zu klären, ob A und B wirksam in den Beirat gewählt werden durften.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage ist in Hinblick auf die angegriffenen Punkte bei der Beiratwahl unzulässig, im Übrigen unbegründet.

Die gewählten Beiräte waren wählbar. Zwar waren die bestellten Beiratsmitglieder bei ihrer Wahl noch keine Wohnungseigentümer. Jedoch genügt es, dass zu ihren Gunsten bei der Bestellung eine Auflassungsvormerkung eingetragen war, sie Besitz erlangt hatten und ein nicht nictiger Erwerbsvertrag zu ihren Gunsten bestand. Zugunsten werdender Wohnungseigentümer - wie der bestellten Beiratsmitglieder - ist allgemein anerkannt, dass ihnen ein vorgelagertes Stimmrecht zusteht (s. z.B. Urteil des BGH vom 14.02.2020 V ZR 159/19).

Da ihnen in der konstitutiven Eigentümerversammlung ein aktives Stimmrecht zustand, bestand zu ihren Gunsten ebenso das Recht, gewählt zu werden.

Nicht streitentscheidend ist nach Auffassung des Gerichts, ob die Klägerin wirksam den Rücktritt von den Kaufverträgen erklärt hat.

Mit der Bestellung der Beiräte haben die Wohnungseigentümer auch nicht das ihnen zustehende Ermessen bei der Auswahl der Beiratsmitglieder überschritten. Grundsätzlich besteht ein weiter Ermessensspielraum bei der Bestellung.

Auch waren sowohl A als auch B wählbar. Voraussetzung für die Wählbarkeit ist nicht, dass Beiräte Miteigentümer unterschiedlicher Einheiten sind. Für diese Auffassung findet sich im Gesetz und auch in der Teilungserklärung kein Anhaltspunkt.

### Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 ergibt sich bereits aus § 8 Abs. 3 WEG, dass dem werdenden Wohnungseigentümer ein Stimmrecht etc. zusteht, sofern die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und der Besitz übergeben wurde. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ