

# WEGnews

Ausgabe Juli 2025

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [503]

## Juristische Person als Verwaltungsbeirat?

a) Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen (hier: Gemeinde) bestellt werden, nicht aber - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung - deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

b) Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter namentlich benannt werden, sind im Zweifel so auszulegen, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll.

BGH, Urteil vom 4. Juli 2025 - V ZR 225/24

### Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) stellte sich eine Mitarbeiterin der Gemeinde U., die selbst kein Wohnungseigentum besitzt, in einer Eigentümersammlung zur Wahl in den Verwaltungsbeirat.

Die Versammlung fasste den Beschluss: „Die Eigentümergeinschaft wählt Frau S. R. in den Verwaltungsbeirat“. Eine Mit-eigentümerin klagte gegen diesen Beschluss mit der Begründung, dass Frau R. nicht Eigentümerin sei. Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab, woraufhin die Klägerin Revision einlegte.

### Das Problem:

Zu klären war, ob eine juristische Person (hier: die Gemeinde), die Wohnungseigentümerin ist, zum Verwaltungsbeirat bestellt werden kann und wie ein Beschluss auszulegen ist, wenn darin ein nicht selbst eigentumsberechtigter Mitarbeiter namentlich genannt ist.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen bestellt werden, nicht aber - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung - deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

Der BGH bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen: Der Beschluss sei so auszulegen, dass nicht die namentlich genannte Mitarbeiterin, sondern die Gemeinde als juristische Person in den Beirat gewählt wurde.

Die Namensnennung diene lediglich der Klarstellung, wer die Beiratstätigkeit für die juristische Person praktisch ausführt. Der BGH stellte außerdem klar, dass Wohnungseigentümer im Zweifel keine rechtswidrigen Beschlüsse fassen wollen – ein Beschluss wird also bei Unklarheiten eher rechtmäßigkeitserhaltend ausgelegt.

### Praxis-Tipp:

Für die Verwaltungspraxis bedeutet das Urteil mehr Klarheit: Juristische Personen, die Wohnungseigentümer sind, können grundsätzlich in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

Bei künftigen Beschlussformulierungen sollte daher klar und korrekt zwischen juristischer Person und dem Vertreter der juristischen Person unterschieden werden.



### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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