

Der Inhalt und die Berichtung von Protokollen der Eigentümerversammlung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Lukas Andreas Wenderoth, Saßnitzer Str. 1, 14199 Berlin, Telefon: (030) 89 70 20 63, Telefax: (030) 89 70 20 65, eMail: info.ra@rawenderoth.de; Internet: <http://www.kanzlei-wenderoth.de>

Der Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung ist oftmals Anlass vieler Streitigkeiten. Was muss die Niederschrift enthalten, was darf sie enthalten und können der Beirat oder einzelne Eigentümer rechtmäßig Änderungen einfordern? Das Wohnungseigentumsgesetz enthält in § 24 Abs.6 nur rudimentäre Regelungen, es heißt dort: „Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.“

Nach Rechtsprechung und Literatur muss das Protokoll das „ob und wie“ der Beschlussfassung enthalten. Neben dem Wortlaut der Beschlüsse sind auch solche Voraussetzungen zu beurkunden, die für die Beurteilung der Wirksamkeit eines Beschlusses und seines ordnungsgemäßen Zustandekommens von essentieller Bedeutung sind (Elzer in Jennißen, Kommentar zum WEG, 3.Aufl., § 119, Rn 119, 122). Dies bedeutet, dass die Niederschrift zumindest den Ort und den Zeitpunkt der Versammlung, die Feststellungen des Vorsitzenden zur Beschlussfähigkeit, die Beschlüsse im genauen Wortlaut, das exakte Abstimmungsergebnis sowie die Verkündung des Beschlusses enthalten muss (vergl. Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3.Aufl., S.516; Merle in Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 11. Aufl., § 24, Rn 109; Kümmel in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG-Kommentar, 10.Aufl., § 24, Rn 66). Darüber hinausgehende Protokollinhalte sind zwar grundsätzlich zulässig, stehen aber allein im Ermessen des Versammlungsleiters/Protokollführers (Elzer in Jennißen, a.a.O., Rn 120). Nach der Teilungserklärung kann jedoch eine umfassendere Verpflichtung zur Protokollierung des Versammlungsablaufs im Einzelfall vereinbart sein (vergl. BayObLG vom 3.12.2003 – 2Z BR 188/03, ZMR 2004, 443). Auch ist es regelmäßig nicht zu beanstanden, wenn der Protokollant über den Mindestinhalt hinausgehende Inhalte in der Niederschrift aufnimmt (Elzer in Jennißen, a.a.O., Rn 120).

Nach der Rechtsprechung kann die Änderung des Protokolls nur in Ausnahmefällen von den Versammlungsteilnehmern verlangt werden (OLG Hamm vom 25.4.1989 - 15 W 353/87 - OLGZ 1989, 314 (316)). So ist es regelmäßig nicht ermessensfehlerhaft, wenn nicht alle Redebeiträge in der Niederschrift wiedergegeben werden (BayObLG vom 3.12.2003 – 2Z BR 188/03, ZMR 2004, 443 (444)). Es ist nicht die Aufgabe der WEG-Versammlungsniederschrift, alle nicht anwesenden Eigentümer über alle Diskussionsbeiträge zu unterrichten (BayObLG vom 5.12.1989 – 2Z 121/89 - WuM 1990, 173; Kümmel in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG-Kommentar, 10.Aufl., § 24, Rn 66). Ausnahmsweise kann eine Ergänzung jedoch im Einzelfall geboten sein, wenn nur mit der Ergänzung die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung erreicht werden, z.B. um eine eindeutig drohende Missdeutung des Beschlussergebnisses zu verhindern (vergl. OLG Hamm vom 25.4.1989 - 15 W 353/87 - OLGZ 1989, 314 (316); Elzer in Jennißen, a.a.O., Rn 120).

Jeglicher Protokollinhalt muss jedoch die Grundsätze der Richtigkeit, Unparteilichkeit und Verhältnismäßigkeit wahren (Elzer in Jennißen, a.a.O., Rn 121). Jedoch führt nicht jede nachgewiesene Unrichtigkeit des Protokolls zu einem Korrekturanspruch; dies ist nur dann gegeben, wenn ein Eigentümer dadurch rechtswidrig beeinträchtigt wird oder eine rechtlich erhebliche Willenserklärung falsch

beurkundet wurde (KG vom 20.3.1989 – 24 W 3239/88 - MDR 1989, 742; BayObLG vom 5.12.1989 – 2Z 121/89 - WuM 1990, 173; Merle in Bärmann, a.a.O., Rn 125). Insbesondere bei strafrechtlich relevanten falschen Protokollinhalten oder solchen, die das Persönlichkeitsrecht rechtswidrig beeinträchtigen wird ein Berichtigungsanspruch daher bejaht (BayObLG, a.a.O.; LG Hamburg vom 18.8.2010 – 318 S 168/09, ZMR 2011, 664).

Weist das Protokoll Fehler auf, können diese ohne Einhaltung von Fristen durch die Unterzeichner des Protokolls gemeinsam berichtigt werden, nicht jedoch vom Verwalter allein oder auf Grund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung (Elzer in Jennißen, a.a.O. Rn 137; BayObLG vom 12.9.2002 – 2Z BR 28/02, ZMR 2002, 951 (952). Enthält das Protokoll nicht den gesetzlichen oder nach der Gemeinschaftsordnung vorgeschriebenen Mindestinhalt, so sind die getroffenen Beschlüsse im Allgemeinen nur anfechtbar, nicht jedoch nichtig (BGH vom 3.7.1997 - V ZB 2/97 - NJW 1997, 2956); der Mangel kann aber noch im gerichtlichen Verfahren behoben werden (OLG München 07.08.2007 - 34 Wx 3/05 ZMR 2007, 883). In welcher Frist und welcher Form ein Berichtigungsanspruch geltend zu machen ist, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Teile der Rechtsprechung (OLG Hamm vom 24.1.1985 - 15 W 450/84 – MDR 1985, 502; KG vom 6.6.1990 – 24 W 1227/90 – WuM 1990, 363) halten in einem solchen Fall die Monatsfrist der Anfechtungsklage für maßgeblich während andere (Merle in Bärmann, a.a.O., Rn 130; Sullmann in Jennißen, a.a.O., § 46 WEG, Rn 74f.) eine unbeschränkten Berichtigungsanspruch für richtig halten. Nach der hier vertretenen Ansicht sind Mängel in der Beschlussfassung, also hinsichtlich des Wortlauts oder des Zustandekommens, aus Gründen der Rechtssicherheit und der Bindungswirkung für Dritte (§ 10 Abs.4 WEG) innerhalb der Monatsfrist im Rahmen einer Anfechtungsklage geltend zu machen. Dagegen kann die Berichtigung aller fakultativen Bestandteile des Protokolls, insbesondere ehrverletzende Äußerungen fristfrei verlangt werden. In diesem Falle richtet sich der Anspruch gegen die Unterzeichner des Protokolls; Grundsätzlich hat jede Berichtigung den Eigentümern mitgeteilt zu werden (Kümmel, a.a.O., Rn 74 ff.).

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Niederschrift grundsätzlich nur der Information über den Inhalt (genauer Wortlaut) und über das Zustandekommens von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vermitteln muss. Hinsichtlich darüber hinausgehender Inhalte wird dem Versammlungsleiter, zumeist der Verwalter, von der Rechtsprechung ein weites Ermessen eingeräumt. Eine Änderung des Protokolls kommt nur in Betracht, wenn dessen Fortbestand zu untragbaren Ergebnissen führt. Wird die Berichtigung eines Beschlusstextes oder der der Beschlussfassung zu Grunde liegenden Formalien verlangt, so sollte aus Sicherheitsgründen die Monatsfrist der Anfechtungsklage eingehalten werden.

RA Lukas Andreas Wenderoth, 18.10.2013
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht



Hinweis:

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall, eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Weitere interessante Veröffentlichungen zum Wohnungseigentum finden Sie auf <http://www.kanzlei-wenderoth.de/wohnungseigentumsrecht/>