

Münsteraner Verwalterkonferenz 2013

LEIST = PIWARZ

RECHTSANWÄLTE

Dresden
www.lp-rechtsanwaelte.de

Korrekturwünsche beim Versammlungsprotokoll durch den Verwaltungsbeirat

Wo ist der Grenzverlauf?

In nicht wenigen Fällen kann es geschehen, dass im Nachgang zu der Versendung von Protokollen der Eigentümerversammlung (sei es vorab im Entwurf an den Beirat oder bei der späteren Versendung an die Eigentümer) vom Teilnehmern der Eigentümerversammlung moniert wird, dass das Protokoll nicht richtig ist.

Änderungs- bzw. Korrekturwünsche werden laut. Mitunter droht der Verwaltungsbeirat mit Unterschriftsverweigerung. Auch Anfechtungsverfahren oder Protokollberichtigungsklagen sind insofern denkbar, wenn dem Ersuchen auf „Korrektur“ nicht entsprochen wird.

Um Streitigkeiten aus dem Wege zu gehen, mag man als Verwaltung dann in Erwägung ziehen, das bereits erstellte Protokoll zu berichtigen.

Die Frage, die in diesem Zusammenhang auftritt, ist die, inwieweit Änderungswünschen rechtlich überhaupt nachgegangen werden kann bzw. wo die Grenzen auch der Verwaltung bei der Änderung/Korrektur eines Protokolls liegen.

1. Bedeutung des Protokolls

1.1.

Das Gesetz schreibt in § 24 Abs. 6 WEG vor, dass über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen ist.

1.2.

Das Beschlussprotokoll gibt dem geschuldet Informationen über den gefassten und verkündeten Beschluss. Es gibt Auskunft über die abgegebenen Stimmen und möglicherweise auch über den Verlauf der Versammlung.

Das Beschlussprotokoll selbst ist allerdings nur eine private Urkunde, die insoweit damit nur eingeschränkte Beweiskraft hat (§ 416 ZPO). Nach dem Gesetz gibt das Protokoll insofern nur den Beleg der Urheberschaft wieder. Den Inhalt der Urkunde beweist es aber nicht.

Die Inhalte der Niederschrift lassen sich also durch andere Beweismittel als Urkunde, wie z. B. Zeugenbeweis, widerlegen.

Dass das Protokoll keine absolute Beweiskraft für Abläufe in der Versammlung hat, bestätigt sich insbesondere durch die Antwort auf die Frage, wann ein Beschluss zustande gekommen ist.

Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Az: V ZB 10/01) ist die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Versammlung als Entstehungsakt des Beschlusses mit konstitutiver Bedeutung anzusehen.

Die Beschlussverkündung und -feststellung ist demnach regelmäßig Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Zustandekommens von Beschlüssen, nicht die Abfassung eines Protokolls, in dem der Beschluss inhaltlich wieder gegeben wird.

Hieraus wird deutlich, dass es für den tatsächlich gefassten Beschluss nicht auf die Niederschrift des Beschlusses ankommen kann oder einer späteren Änderung dieser Niederschrift. Wesentlich für das Zustandekommen des Beschlusses ist vielmehr das, was sich tatsächlich in der Eigentümerversammlung ereignet hat.

2. Verantwortlichkeit zur Protokollerstellung

Im Gesetz selbst ist nicht geregelt, wer das Protokoll zu erstellen hat.

Die Rechtsprechung und herrschende Rechtsmeinung geht allerdings uni sono davon aus, dass der Versammlungsleiter zur Erstellung des Beschlussprotokolls verpflichtet ist. Bedient sich der Versammlungsleiter eines Protokollführers, so entlässt dies nicht den Versammlungsleiter aus der Haftung. Er bleibt verantwortlich.

Da nach den Strukturen des WEG der Verwalter einer WEG grundsätzlich der geborene Versammlungsleiter ist (es sei denn, durch Beschlussfassung in der Versammlung wird anderes entschieden), wird regelmäßig der Verwalter derjenige sein, der für die Erstellung des Beschlussprotokolls verantwortlich ist.

3. Inhalte des Protokolls

3.1.

a)

Nach § 24 Abs. 6 WEG ist über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen.

§ 24 Abs.7 Nr. 1 WEG konkretisiert dies noch ein wenig mehr für die Beschlussammlung. Danach ist der in der Versammlung verkündete Beschluss mit Angabe zu Ort und Datum der Versammlung für die Beschlussammlung maßgeblich. Hierauf schlussfolgert die herrschende Rechtsmeinung, dass auch diese Elemente in das Beschlussprotokoll nach § 24 Abs. 6 WEG gehören.

Diese gesetzlich geregelten Bestandteile zum Mindestmaß der Inhalte des Protokolls wird man insoweit als zwingenden **Kernbereich** eines Beschlussprotokolls bezeichnen können.

b)

Änderungen des Protokolls in diesem Bereich werden nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn im gefertigten Protokoll etwas wiedergegeben wird, was in der Eigentümerversammlung tatsächlich nicht beschlossen und durch den Versammlungsleiter verkündet wurde.

3.2.

a)

Da nun § 24 Abs. 6 WEG lediglich das Mindestmaß der Inhalte eines Protokolls festlegt, ist es ohne Weiteres möglich, daneben auch ein sog. Ablaufprotokoll zu fertigen.

Ablaufprotokolle erleichtern insoweit mitunter auch die Auslegung von Beschlüssen, insbesondere dann, wenn Diskussionsbeiträge verkürzt im Ablaufprotokoll noch einmal niedergelegt werden, infolge dessen dann der Beschluss gefasst wird.

Ob die WEG allerdings eine Beschlusskompetenz hat, wonach derartige Ablaufprotokolle für ihre Versammlung zu erstellen sind, erscheint fraglich. Wird dies zwar in Teilen der Literatur vertreten, so hat das LG Berlin in einer Entscheidung aus dem Jahre 2009 (Urteil v. 07.10.2009, Az. 85 S 101/08 WEG) entschieden, dass jedenfalls der Verwalter zur Erstellung von Wort- oder Ablaufprotokollen nach dem Gesetz nicht verpflichtet ist und dem geschuldet auch eine Weigerung solche Protokolle zu erstellen, nicht als Pflichtverletzung angesehen werden kann.

b)

Die Protokollerstellung, insbesondere im Bereich des Ablaufprotokolls, gibt dem Verfasser einen weiten Ermessensspielraum, wie er das Protokoll gestaltet.

Seine Grenzen findet das Ermessen allerdings insbesondere in den Persönlichkeitsrechten der Eigentümer.

Da das Protokoll die Aufgabe hat, sachlich über Vorgänge in der WEG zu unterrichten und die gefassten Beschlüsse darzustellen, dürfen einseitige und die Eigentümer beleidigende oder verunglimpfende Äußerungen nicht im Protokoll aufgenommen werden.

4. Unterschriften

4.1.

Nach § 24 Abs. 6 WEG ist die Niederschrift von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch durch den Vorsitzenden oder seinen Vertreter zu unterschreiben.

Da das Beschlussprotokoll allerdings regelmäßig lediglich eine Urkunde ist, die Informationen weitergibt und keine größere Beweisfunktion mit sich bringt, verdeutlicht sich, dass auch nicht unterschriebene Beschlussprotokolle grundsätzlich auf den Bestand gefasster Beschlüsse keine Auswirkungen haben.

Die Dokumentation durch Unterschrift bestätigt hiernach nur, dass die Unterzeichnenden den Inhalt des Beschlussprotokolls als richtig ansehen.

4.2.

Eine Ausnahme bildet der Fall, dass in einer Gemeinschaftsordnung niedergelegt ist, dass neben den gesetzlichen Regelungen zur Wirksamkeit von Beschlüssen eine Unterschriftsleistung durch bestimmte Personen notwendig ist.

Aber auch diese Regelung bewirkt grundsätzlich nicht, dass ein nicht unterschriebenes Beschlussprotokoll dazu führt, dass Beschlüsse nicht existent werden.

Ebenso wie andere möglicherweise fehlerhaft gefasste Beschlüsse, bedeutet die Nichtunterschrift eines Beschlussprotokolls gleichfalls nicht, dass der vom Verwalter verkündete Beschluss nicht Zustande gekommen ist.

Die mangelnde Unterschrift unter einem Beschlussprotokoll in dem Falle, in dem für die Wirksamkeit des Beschlusses eine Unterschrift in der Gemeinschaftsordnung als vereinbart vorgegeben wird, bedingt lediglich, dass ein zusätzliche Möglichkeit der Anfechtbarkeit von in der Versammlung gefassten Beschlüssen existent ist (so die herrschende Rechtsprechung, BGH, Beschluss v. 03.07.1997, V ZB 2/97).

In solchen Fällen gilt der Beschluss als schwebend unwirksam. Durch Nachholung der Unterschrift – auch im Anfechtungsprozess – ist dieser Aspekt aber „heilbar“ (OLG München, Beschluss vom 07.08.2007, Az: 34 WX 003/05).

Nicht jede fehlende Unterschrift führt auch auf Anfechtung hin zur Unwirksamkeit von Beschlüssen. In den Fällen, in denen zur Unterschrift Berufene ihre Unterschrift verweigern und hiernach dann Anfechtungsverfahren auf fehlende Unterschriften stützen, setzen sich diese Personen dem Einwand der Treuwidrigkeit aus, mit der Folge, dass solchen Anfechtungsverfahren regelmäßig kein Erfolg beschieden ist (OLG Hamm, Beschluss vom 27.01.2001, Az: 15 W 326/01).

5. Fehlerberichtigung

Insoweit Protokolle inhaltliche Fehler aufweisen, weil sie

- wirklich gefasste Beschlüsse nicht richtig wiedergeben,
- Abstimmungsergebnisse falsch ausweisen
- oder im Bereich des Ablaufprotokolls unzutreffende Geschehnisse wiedergeben,

ist das Protokoll jederzeit berichtigungsfähig.

Denn – wie oben bereits angesprochen, das Protokoll ist lediglich eine Privaturkunde, die im Ergebnis grundsätzlich keine Auswirkungen auf das hat, was in der Eigentümerversammlung wirklich geschehen/beschlossen ist.

Die Angleichung des Protokolls an das, was tatsächlich passierte, ist insofern also problemlos jederzeit möglich.

Sind beim Akt der Beschlussfassung oder Beschlussverkündung demgegenüber Fehler in der Versammlung aufgetreten (z. B. Beschlussverkündung eines Positivbeschlusses obgleich ein Negativbeschluss gefasst wurde), so ist ein solcher Fehler nicht durch Protokollberichtigung heilbar.

Hier hilft alleine die Korrektur durch einen Zweitbeschluss oder aber die Aufhebung solcher Beschlüsse im Anfechtungsverfahren nach § 46 WEG.

6. Vermeidungsstrategie

6.1

Um in der Diskussion bezüglich der Richtigkeit/Fehlerhaftigkeit des Protokolls Fehler zu vermeiden, bietet es sich an, das Protokoll so straff wie möglich zu halten.

Denn je weniger Inhalt im Protokoll auftaucht, umso weniger Korrekturbedürfnisse gibt es.

Aus der anwaltlichen Praxis ist es daher anzuraten, sich alleine an die gesetzlichen Regelungen zur Erstellung von Beschlussprotokollen zu halten und lediglich das Mindestmaß aufzunehmen, welches das Gesetz fordert.

6.2

Tunlich ist es auch, die Beschlüsse, die in der Eigentümerversammlung gefasst wurden, direkt schriftlich niederzulegen und nach Beschlussfassung bzw. am Ende der Eigentümerversammlung durch die zur Unterschrift berufenen Eigentümer direkt unterzeichnen zu lassen.

Dies erspart wesentliche Zeitverluste durch Postversand eines erst später erstellten Protokolls an die Personen, die das Protokoll unterzeichnen müssen.

6.3

Eine nicht praxis- und serviceorientierte, allerdings ebenfalls taugliche Vermeidungsstrategie, um Diskussionen über die Richtigkeit/Fehlerhaftigkeit von Protokollen zu vermeiden, ist die Handhabung dahingehend, Protokolle nur zur Einsichtnahme vorzuhalten (§ 26 Abs. 6 S. 3 WEG).

Will man sich diese Möglichkeit aber zumindest offen halten, so ist es erwägenswert, jedenfalls im Rahmen der abgeschlossenen Verwalterverträge, eine Versendungsverpflichtung zu Lasten der Verwaltung nicht aufzunehmen. Damit kann sich die Verwalterseite immer dann, wenn es zu kontinuierlichen Störungen in der Fertigung von Beschlussprotokollen durch „Korrekturwünsche“ kommt, auf die gesetzliche Regelung zurückziehen, die den Eigentümern nur die Einsichtnahme in das Protokoll gewährt.