

# Protokoll der Eigentümerversammlung

## Überblick

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu erstellen. Das Gesetz regelt zwar nicht, wer die Erstellung der Niederschrift vorzunehmen hat. Die Erfüllung dieser Pflicht obliegt in der Regel jedoch dem Verwalter, es sei denn, die Versammlung überträgt sie durch Beschluss einem anderen Teilnehmer.

## 1 Form und Inhalt der Niederschrift

### 1.1 Form

Die Niederschrift der Versammlung muss schriftlich erfolgen. Sie muss von dem Vorsitzenden der Versammlung, einem **Eigentümer** und, falls es einen **Verwaltungsbeirat** gibt, von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter unterschrieben sein (§ 24 Abs. 6 WEG).

### Achtung

#### Notarielle Beglaubigung

Die Unterschriften bedürfen der notariellen Beglaubigung, soweit beispielsweise der Verwalter die Verwalterbestellung durch öffentlich beglaubigte Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt nachweisen muss (§ 29 GBO).

Die Personen, welche die Niederschrift unterzeichnet haben, bestätigen mit ihren Unterschriften die Richtigkeit der Niederschrift.

### Hinweis

#### Teilnahme des Unterzeichnenden an der Versammlung

Eine solche Bestätigung kann den Unterschriften naturgemäß nur dann entnommen werden, wenn die Unterzeichnenden auch an der Versammlung teilgenommen haben. Haben weder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats noch sein Vertreter an der Versammlung teilgenommen, so ist ihre Unterschrift entbehrlich (Bärmann-Merle § 24 Rz. 107; Roll, Festschrift für Bärmann-Weitnauer, S. 523).

### 1.2 Inhalt

#### 1.2.1 Mindestanforderungen

Die Niederschrift der Versammlung muss schriftlich abgefasst werden. Sie sollte mindestens folgende Angaben enthalten:

- Die Bezeichnung der **Eigentümergeinschaft**;
- Ort der Versammlung; zeitlicher Beginn und zeitliches Ende der Versammlung;
- Angaben zur Anwesenheit der für die Verwaltung erschienenen Personen; zur Person des Protokollführers, zur Anwesenheit von Mitgliedern des **Verwaltungsbeirats** und gegebenenfalls zur Anwesenheit von Gästen;
- die Anzahl der insgesamt vertretenen Stimmen zum Nachweis der Beschlussfähigkeit, gegebenenfalls die Teilnehmerliste;

- die **Tagesordnungspunkte** nebst Beschlussanträgen und die Abstimmungsergebnisse;
- die erforderlichen Unterschriften (siehe oben).

### 1.2.2 Ablaufprotokoll

Es steht dem Verfasser der Niederschrift frei, ob er die Niederschrift der Versammlung in Form eines so genannten Ablaufprotokolls verfasst. Darin werden die den Abstimmungen vorausgegangenen Diskussionen und Hinweise in mehr oder weniger ausführlicher Form wiedergegeben.

#### Achtung

##### Vorteile und Gefahren des Ablaufprotokolls

Das Ablaufprotokoll bietet den Vorteil, dass bei nicht ganz eindeutigen Beschlusstexten die im Protokoll wiedergegebenen Diskussionsbeiträge bei der Auslegung des Beschlusses hilfreich sein können. Allerdings bringt diese Verfahrensweise die Gefahr mit sich, dass die Diskussion in der Niederschrift möglicherweise nicht vollständig und nicht richtig wiedergegeben ist und es so zu einer fehlerhaften Auslegung kommt.

So mancher Beschlussfassung gehen lange, kontroverse Diskussionen voraus. Derartige Diskussionen in einem Ablaufprotokoll vollständig und richtig wiederzugeben, ist schwierig, wenn nicht gar unmöglich. Werden Diskussionen in der Versammlungsniederschrift jedoch nur teilweise wiedergegeben, so entsteht sehr schnell ein völlig falsches Bild der tatsächlich abgelaufenen Diskussion.

### 1.2.3 Beschlussprotokoll

Die Niederschrift der Versammlung kann auch in Form eines reinen Beschlussprotokolls verfasst werden. Darin sind ausschließlich zu jedem **Tagesordnungspunkt** die Beschlussanträge und die hierzu ergangenen **Abstimmungsergebnisse** wiedergegeben. Gelegentlich finden sich in solchen Beschlussprotokollen Hinweise der Verwaltung, welche als solche jedoch deutlich hervorgehoben sind.

#### Praxis-Tipp

##### Beschlussantrag vorbereiten

Wichtig ist bei der Abfassung von Beschlussprotokollen, dass die Beschlussanträge vor der Versammlung sorgfältig vorbereitet wurden und vollständig und in sich widerspruchsfrei sind. Auf diese Weise lassen sich Auslegungstreitigkeiten in Bezug auf einzelne Beschlüsse vermeiden.

In dem Beschlussprotokoll wird bewusst auf die Wiedergabe von Diskussionsbeiträgen verzichtet, um Auslegungsfehler, wie sie oben zum Ablaufprotokoll dargestellt wurden, zu vermeiden. Das Beschlussprotokoll ist aus diesen Gründen dem Ablaufprotokoll vorzuziehen.

#### Achtung

##### Aufnahme auch der nicht zustande gekommenen Beschlüsse

In dem Beschlussprotokoll sind allerdings neben den zustande gekommenen Beschlüssen auch die nicht zustande gekommenen Beschlüsse zu protokollieren, also die ihnen

zugrunde liegenden Beschlussanträge und das jeweilige negative Abstimmungsergebnis aufzunehmen.

## 2 Die Frist zur Anfertigung der Niederschrift

Das Gesetz schreibt nicht vor, innerhalb welcher Frist die Niederschrift über Beschlüsse einer Versammlung zu erstellen ist. Es entspricht jedoch ganz herrschender Meinung, dass die Versammlungsniederschrift jedenfalls so rechtzeitig erstellt werden muss, dass die Eigentümer eine Woche vor Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist des **§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG** von ihr Kenntnis nehmen können (BayObLG, Entscheidung v. 27.1.1989, ZZ 67/88, WE 1989 S. 224; BayObLG, Entscheidung v. 11.4.1990, ZZ 35/90, WE 1991 S. 204; OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 23.8.1990, 20 W 165/90, WuM 1990 S. 461 f.). Nur diese Verfahrensweise entspricht **ordnungsgemäßer Verwaltung**. Erstellt der Verwalter die Niederschrift verspätet, so tangiert dies zwar nicht ihre Beweiskraft. Nicht auszuschließen sind jedoch Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter für den Fall, dass die verspätete Erstellung der Niederschrift bei einem der Eigentümer zu einem Schaden geführt hat.

### Praxis-Tipp

#### Versendung trotz fehlender Unterschrift des Beiratsvorsitzenden

Der Verwalter kann eine verspätete Erstellung der Niederschrift im Übrigen nicht damit rechtfertigen, dass ihre fristgerechte Erstellung daran gescheitert sei, die Unterschrift des Beiratsvorsitzenden hätte wegen dessen Abwesenheit nicht rechtzeitig eingeholt werden können. In einem solchen Fall sollte der Verwalter die Niederschrift ohne die betreffende Unterschrift den Miteigentümern zur Kenntnis bringen (Deckert in ETW).

## 3 Die Zustellung der Niederschrift

Gemäß **§ 24 Abs. 6 S. 3 WEG** ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Niederschrift einzusehen. Der einzelne Eigentümer hat danach zwar ein Einsichtsrecht hinsichtlich der Niederschrift, jedoch keinen Anspruch auf Übersendung einer Abschrift.

Abweichend hiervon regeln zahlreiche **Gemeinschaftsordnungen** und üblicherweise die **Verwalterverträge**, dass der Verwalter verpflichtet ist, Abschriften der Versammlungsniederschrift den Eigentümern zu übersenden. Auch ohne eine solche vertragliche Regelung haben sich viele professionelle Verwalter zur Übung gemacht, Abschriften der Niederschriften den Miteigentümern zuzustellen. Aus einer solchen jahrelangen Übung kann nach Deckert ein Anspruch des Einzelnen auf Übersendung einer Abschrift auch für die Zukunft abgeleitet werden (Deckert in ETW, Gruppe 4, Rz. 1513).

## 4 Beweiskraft der Niederschrift

Die Versammlungsniederschrift ist eine Privaturkunde i. S. d. § 416 ZPO (BayObLG, Entscheidung v. 27.10.1989, ZZ BR 75/89, WE 1990 S. 113). Sie begründet daher nur den Beweis dafür, dass der Inhalt von den Unterzeichnenden stammt bzw. von diesen bestätigt wird. Die Urkunde als solche ist nicht Beweis für den richtigen Inhalt, wie dies bei einer öffentlichen Urkunde i. S. d. § 417 ZPO der Fall ist. Dennoch kommt der Versammlungsniederschrift ein erheblicher Beweiswert zu, denn die Beschlüsse wirken gemäß **§ 10 Abs. 3 WEG** auch gegen **Sonderrechtsnachfolger**. Für die fernere Zukunft sind die Niederschriften oft der einzige Beleg der gefassten Beschlüsse.

### Achtung

Fehlende Unterschriften mindern Beweiswert

Fehlen auf der Niederschrift Unterschriften, so mindert das ihren Beweiswert (BayObLG, Entscheidung v. 5.12.1989, 2Z BR 121/89, WE 1990 S. 113).

Die Versammlungsniederschrift hat abgesehen von ihrer Beweiskraft keine konstituierende Wirkung. Die Beschlüsse selbst kommen unabhängig von ihrer Niederschrift mit Beschlussfassung und Beschlussverkündung zustande.

## 5 Berichtigungsansprüche bei Fehlern in der Niederschrift

Ein Protokollberichtigungsanspruch besteht, wenn

- der Antragsteller in seinem Persönlichkeitsrecht gemäß §§ 823, 1004 BGB durch Ausführungen in der Niederschrift verletzt wurde;
- der Inhalt der Niederschrift nicht **ordnungsgemäßer Verwaltung** entspricht.

### Praxis-Tipp

#### Beschränkung auf sachliche Ausführungen

Zur Vermeidung von Streitigkeiten über die Verletzung von Persönlichkeitsrechten sollte die Versammlungsniederschrift sich auf rein sachliche Ausführungen beschränken.

Die Versammlungsniederschrift entspricht dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Beschlüsse falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben sind (BayObLG, Entscheidung v. 21.2.1991, 2Z BR 2/91, WE 1992 S. 166). Ist allerdings als Beschlussergebnis die Anzahl der abgegebenen Ja-Stimmen unzutreffend wiedergegeben, beeinflusst dieser Fehler das Beschlussergebnis als solches jedoch nicht, so fehlt es dem Antragsteller für einen Protokollberichtigungsantrag an dem notwendigen Rechtsschutzbedürfnis (BayObLG, Entscheidung v. 28.2.1991, 2Z 144/90, WE 1992 S. 87).

### Achtung

#### Keine Fristbindung für Protokollberichtigungsanspruch

Nach wohl überwiegender Meinung ist der Protokollberichtigungsantrag nicht fristgebunden. Die Monatsfrist gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG gilt insoweit also nicht (BayObLG NJW-RR 1990 S. 210; a.A. OLG Hamm OLGZ 1985 S. 147 f.).

## 6 Aufbewahrungspflicht

Haufe-Index: 636980

Die Originale der Versammlungsniederschriften stehen grundsätzlich im Eigentum der Wohnungseigentümer.

### Achtung

#### Unbefristete Aufbewahrungspflicht, da Wirkung gegen den Rechtsnachfolger

Aus dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung ergibt sich eine unbefristete Aufbewahrungspflicht für die Versammlungsniederschriften. Insoweit ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung gemäß § 10 Abs. 3 WEG gegen Sonderrechtsnachfolger wirken, ohne dass sie im Grundbuch eingetragen sind. Die Beschlüsse gelten also unbefristet für die Zukunft. Die unbefristete

Aufbewahrung der Versammlungsniederschriften ist deshalb zum Beweis der Beschlusslage erforderlich.

## 7 Einsichtsrecht

Jeder Eigentümer hat das Recht, die Niederschrift der Versammlung im Original einzusehen.

Das Einsichtsrecht erstreckt sich jedoch nicht auf die persönlichen Notizen des Protokollführers bzw. des Verwalters (KG, NJW 1989 S. 532 f.).

### Hinweis

#### Übertragung auf Dritte

Der Eigentümer kann das Einsichtsrecht auch einem Dritten übertragen, soweit hierfür ein rechtliches Interesse besteht. Bei der Gewährung des Einsichtsrechts ist darauf zu achten, dass der Dritte das Einsichtsrecht nur in dem Umfang ausübt, in dem ein berechtigtes Interesse vorliegt.

#### Fall-Beispiel

#### Konstituierende Wirkung des Protokolls?

Kommt ein Beschluss nur dann wirksam zustande, wenn er in der Versammlungsniederschrift zutreffend protokolliert ist?

Grundsätzlich ist die Protokollierung des Beschlusses keine Voraussetzung für das Zustandekommen des Beschlusses. Sieht die **Teilungserklärung** allerdings vor, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses seine Protokollierung in der Niederschrift erforderlich und das Protokoll von zwei Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, so ist diese Bestimmung wirksam. Ein Verstoß hiergegen macht den Beschluss anfechtbar (BGH, Beschluss v. 3.7.1997, V ZB 2/97, WuM 1997 S. 520; BayObLG, Beschluss v. 11.7.1996, 2Z BR 75/96, WE 1997 S. 117; OLG Oldenburg, Beschluss v. 16.3.1984, 5 W 41/83, ZMR 1985 S. 30).

Ist eine Beschlussanfechtung erforderlich, wenn in der Versammlung zwar die Mehrheit der Stimmen gegen den Beschlussantrag abgegeben wurde und der Verwalter zutreffend den Beschlussantrag als abgelehnt verkündet hat, das Protokoll jedoch fehlerhaft ist und den Beschluss als mehrheitlich zustande gekommen ausweist?

Rein vorsorglich sollte fristgerecht ein Beschlussanfechtungsantrag verbunden mit einem Protokollberichtigungsantrag gestellt werden. In dem Verfahren muss durch Vernehmung der anwesenden Miteigentümer Beweis erhoben werden, ob der Beschlussantrag angenommen wurde oder nicht. Ein Anfechtungsantrag kann im Übrigen als Protokollberichtigungsantrag ausgelegt werden (BayObLG, Beschluss v. 13.8.1998, 2Z BR 75/98, WE 1999 S. 118).

Ist es erforderlich, einen Protokollberichtigungsantrag bei Gericht zu stellen, wenn das Protokoll zwar die Anzahl der abgegebenen Ja-Stimmen nicht zutreffend wiedergibt, sich jedoch auch nach einer Berichtigung das Abstimmungsergebnis nicht ändern würde?

Ein Protokollberichtigungsantrag wäre unzulässig, da das Abstimmungsergebnis in jedem Fall zutreffend ist. Dem Antragsteller würde das Rechtsschutzbedürfnis fehlen (BayObLG, Entscheidung v. 28.2.1991, 2Z BR 144/90, WE 1991 S. 126).

Der Eigentümer A erhält das Versammlungsprotokoll 6 Wochen nach der Versammlung. Kann er trotz Ablauf der Monatsfrist gemäß § 23 Abs. 4 WEG noch ein **Beschlussanfechtungsverfahren** durchführen?

Wird die Anfechtungsfrist unverschuldet versäumt, so ist gemäß § 22 Abs. 2 S. 4 FGG eine Wiedereinsetzung gegen die Versäumung der Beschlussanfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG möglich. Nach der wohl überwiegenden Meinung in der Rechtsprechung ist die Versäumung der Beschlussanfechtungsfrist auch dann verschuldet, wenn die Verwaltung die Versammlungsniederschrift nicht rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist übersandt hat. Wenn der Eigentümer damit rechnen muss, dass in der Versammlung ein für ihn nachteiliger Beschluss gefasst wird, ist es ihm zuzumuten, rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist Erkundigungen einzuziehen, wenn ihm die Versammlungsniederschrift nicht übersandt wurde.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.12.1994, 3 Wx 536/93, WE 1995 S. 121, KG Berlin, Beschluss v. 20.1.1999, 24 W 6942/98, WE 1999 S. 219; OLG Hamm, 22.6.1998, 15 W 156/98, WE 1999 S. 113).