

Die BGH-Entscheidung zur Beschlussverkündung im WEG – Anforderungen an das Versammlungsprotokoll

Referentin: Rechtsanwältin Noreen Walther

I. Die Grundlagen

Gemäß § 24 VI 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu protokollieren. Die gesetzliche Bestimmung lautet:

„Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.“

Daraus folgt, dass der Verwalter nicht nur das Protokoll erstellen sondern auch dafür Sorge tragen muss, dass die erforderlichen Unterschriften eingeholt und den Eigentümern jederzeit griffbereit zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen. Eine gesetzliche Pflicht, die Protokolle an die Eigentümer auch zu versenden, besteht nicht. Jedoch ist dies üblich, wird meist ausdrücklich im Vertrag vereinbart und aus jahrelanger gleichbleibender Handhabung kann ein entsprechender Anspruch der Eigentümer resultieren.

Die Versammlungsniederschrift soll Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- Ort, Tag und Zeit der Versammlung,
- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung,
- Zahl der anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder bzw. Anteile
- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Tagesordnungspunkte mit kurzer Darlegung der vorgetragenen Argumente
- Beschlussergebnis(se) mit Zahl der Ja-/Neinstimmen und Enthaltungen
- Unterschriften.

Nach der Rechtsprechung ist sowohl ein Ablaufprotokoll als auch ein Ergebnisprotokoll möglich. Die Auswahl obliegt der Verwaltung in freier Ermessensausübung, soweit die Gemeinschaft nichts anderes bestimmt. Der Verwalter hat jedoch zu gewährleisten, dass das Protokoll aussagekräftig ist, weil anderenfalls der Beschlussinhalt unklar sein könnte. Er sollte sich vergegenwärtigen, dass die Niederschrift der Information über Inhalt und Zustandekommen von Beschlüssen dient und Grundlage für (kostenträchtige) Anfechtungsanträge sein kann.

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf ein vollständiges und richtiges Protokoll. Daher hat er unter Umständen sogar einen Anspruch auf Protokollberichtigung, wenn eine rechtserhebliche Erklärung falsch protokolliert worden ist.

Der Verwalter hat also zu protokollieren, was tatsächlich beschlossen worden ist. Wie aber weiß der Verwalter, was beschlossen wurde? Diese Frage hört sich im ersten Moment zwar laienhaft an, stellt sich aber sogar in der Praxis erfahrener WEG-Verwalter häufig als problematisch dar. Schwierigkeiten ergeben sich hierbei insbesondere aus folgenden Punkten:

- Wer ist überhaupt erschienen? Diese Frage stellt sich in Vertretungsfällen bei der Prüfung wirksamer Bevollmächtigung.
- Wer darf abstimmen? Dies ist relevant bei Stimmrechtsausschlüssen – insbesondere wegen Interessenkollisionen.
- Welche Mehrheitserfordernisse gelten für den jeweiligen Beschlussinhalt, d.h. wie viele Ja-Stimmen sind für einen positiven Beschluss erforderlich? Wie ist mit Stimmenthaltungen zu verfahren?
- Welche Form der Abstimmung ist zu wählen (offene oder geheime)?
- Wie sind die Stimmen auszuzählen? Hierzu hat es kürzlich ebenfalls eine Entscheidung des BGH gegeben, in der dieser auch die Subtraktionsmethode für zulässig erklärte.

Der Verwalter kann sich also in vielen Punkten unsicher sein. Umso schwieriger ist es dann, festzustellen, was tatsächlich beschlossen wurde.

II. Die Entscheidung des BGH

Dieses Problem stellte sich auch in der Rechtsprechung. Umstritten war jahrelang, wann ein Beschluss formal zustande kommt und ob das tatsächliche Beschlussergebnis oder das durch den Verwalter festgestellte für ein späteres Anfechtungsverfahren maßgebend sein soll.

Der Bundesgerichtshof hat nun am 23.08.2001 beschlossen, dass die Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses in der Versammlung notwendige Wirksamkeitsvoraussetzungen des Beschlusses sind. Mit anderen Worten: Solange der Verwalter nicht feststellt, also bekannt gibt, was beschlossen wurde, existiert der Beschluss noch nicht.

Maßgebend ist das vorläufig vom Verwalter festgestellte Beschlussergebnis – ganz gleich ob die Feststellung zutrifft oder nicht. Im Interesse der Rechtssicherheit dürfen die Eigentümer nämlich auf das verkündete Ergebnis vertrauen.

Weigert sich der Verwalter, die Feststellung in der Wohnungseigentümerversammlung zu treffen, kann das Beschlussergebnis gerichtlich festgestellt werden. Eine Frist für den Antrag zu Gericht besteht nicht, denn ein Beschluss ist noch nicht existent.

Stellt der Verwalter das Beschlussergebnis unrichtig fest, kann dieses nur durch ein fristgebundenes gerichtliches Feststellungsverfahren korrigiert werden. Der Beschluss in der durch den Verwalter festgestellten Fassung ist jedoch bis zur Aufhebung durch das Gericht vorläufig verbindlich.

Protokolliert der Verwalter dagegen lediglich einen Sachverhalt, der sich so gar nicht ereignet hat, ist das Berichtigungsverfahren geboten. Dieses findet zunächst außergerichtlich statt, indem ein Eigentümer vom Verwalter und den das Protokoll unterzeichnenden Personen Berichtigung verlangt. Lehnen diese die Berichtigung ab, kann ein gerichtliches Verfahren durchgeführt werden. Umstritten ist, ob hierfür die Monatsfrist des § 43 WEG einzuhalten ist.

Die Feststellung des Verwalters muss – vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Eigentümer – grundsätzlich nicht protokolliert werden. Unschädlich ist also, wenn der Verwalter zwar das Beschlussergebnis mündlich verkündet aber versäumt, diese Feststellung auch schriftlich zu protokollieren. Hintergrund dessen ist die Tatsache, dass das Versammlungsprotokoll nur eine Privaturkunde im Sinne des § 416 ZPO ist. Im Gegensatz zu öffentlichen Urkunden kommt einer Privaturkunde nur eine eingeschränkte Beweiskraft zu. Sie beweist nicht die inhaltliche Richtigkeit der darin niedergelegten Fakten sondern nur, dass der Unterzeichnende den Inhalt als wahrheitsgemäß befindet. Daher kann in einem gerichtungsverfahren durchaus mit Zeugen unter Beweis gestellt werden, dass die Niederschrift unrichtig ist.

Daher nimmt der BGH an, dass das Beschlussergebnis auch konkludent festgestellt und verkündet worden sein kann. Dafür soll die bloße Wiedergabe des eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Protokoll genügen. Ein Abstimmungsergebnis ist aber in den seltensten Fällen eindeutig.

III. Die Konsequenzen für den Verwalter des Gemeinschaftseigentums

Soweit ein Eigentümer einen Anfechtungs- bzw. Feststellungsantrag bei Gericht einreicht und das Gericht einen Fehler des Verwalters feststellt und berichtigt, können dem Verwalter die gesamten Kosten des Gerichtsverfahrens auferlegt werden. Zudem können weitere Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter entstehen. Es handelt sich also für den Verwalter um eine erhebliche Haftungsfalle.