

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§ 23 Abs. 1 WEG

- 1. Ist in der Teilungserklärung bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung die Protokollierung des Beschlusses erforderlich und das Protokoll vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, so führt ein Verstoß gegen diese Regelung in der Teilungserklärung zur Anfechtbarkeit sämtlicher Beschlüsse.**
- 2. Auch die durch Beschluss zu erfolgende Bestimmung der zwei zur Unterzeichnung des Protokolls vorgesehenen Eigentümer bedarf zu ihrer Wirksamkeit der in der Teilungserklärung vorgeschriebenen Protokollierung.**
- 3. Zwar ist ein Geschäftsordnungsbeschluss nicht gesondert anfechtbar, weil er sich als solcher mit dem Ablauf der Versammlung erledigt. Er ist jedoch im Zusammenhang mit der Anfechtung der Sachbeschlüsse überprüfbar, wenn sich sein Mangel - wie vorliegend - auf die Sachbeschlüsse auswirken kann (OLG Hamm, WE 1997, 23; BayObLG, NJW-RR 1987, 1363; a.A.: OLG Düsseldorf I-3 Wx 217/07).**

OLG Schleswig, Beschluss vom 24.03.2006; Az.: 2 W 230/03

Gründe:

1. Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer aus vier Einheiten bestehenden Eigentümergemeinschaft. In § 14 der Teilungserklärung (TE) ist bestimmt:

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

...(8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

In der Versammlung der Wohnungseigentümer am 02.05.2002 waren gemäß Protokoll vom 28.05.2002 drei Eigentümer - ohne den Beteiligten zu 1 - und der damalige Verwalter V mit seinem Angestellten A anwesend. Das Protokoll ist von A

sowie den Wohnungseigentümern W1 und W2 unterschrieben. Auf der Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer diverse Beschlüsse. Dem Antrag des Beteiligten zu 1 auf Ungültigerklärung der gefassten Beschlüsse wegen Missachtung der formalen Voraussetzungen der Protokollierung wurde stattgegeben.

2. Die Auffassung des LG, die Protokollierung der Versammlung der Wohnungseigentümer am 02.05.2002 entspreche der in § 14 VIII TE vorgeschriebenen Form, ist rechtsfehlerhaft. Die „Bestimmung“ der zwei Wohnungseigentümer, die das Protokoll unterschrieben haben, ist nicht ordnungsgemäß erfolgt. Die „Bestimmung“ hat zu Beginn der Versammlung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer zu erfolgen (zur identischen Klausel BGH, NJW 1998, 755 = NZM 1998, 78). Dabei kann hier ungeachtet durchaus möglicher Zweifel - das Vorbringen der Beteiligte zu 2 lässt schon nicht erkennen, wann eine Abstimmung stattgefunden haben soll - unterstellt werden, dass die Wohnungseigentümer formlos einen solchen Beschluss gefasst haben. § 14 VIII 2 TE bestimmt darüber hinaus, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer unter anderem dessen Protokollierung erforderlich ist. An dieser fehlt es vorliegend. Zwar ist die vorgeschriebene Protokollierung keine Voraussetzung für die Existenz oder Wirksamkeit eines gefassten Beschlusses, andererseits aber auch keine bloße Beweiserleichterungsregel, sondern vielmehr eine Gültigkeitsvoraussetzung, die bei Fehlen der Form zur Anfechtung und Aufhebung des Beschlusses berechtigt. Die Wohnungseigentümer haben ein schützenswertes Interesse daran, wegen der kurzen Frist für die Anfechtung gefasster Beschlüsse von einer „negativen Publizität“ des Beschlussprotokolls ausgehen zu können und unabhängig davon regeln zu dürfen, ob der Mangel sich auf die Richtigkeit des Protokolls ausgewirkt hat oder die Willensbildung fehlerhaft ist (BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2956). Da die „Bestimmung“ der zwei unterschriftsberechtigten Wohnungseigentümer ungültig ist, fehlt es an den nach § 14 VIII 2 TE zur wirksamen Protokollierung erforderlichen ordnungsgemäßen Unterschriften. Dies führt zur Ungültigkeit der in der Versammlung am 02.05.2002 gefassten und angefochtenen Beschlüsse (BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2957; NJW 1998, 755 = NZM 1998, 78).

Ohne Erfolg machen die Beteiligte. zu 2 geltend, bei der „Bestimmung“ der unterschriftsberechtigten Wohnungseigentümer handele es sich lediglich um einen Beschluss zur Geschäftsordnung, der nicht der Gültigkeitsvoraussetzung der Protokollierung nach § 14 VIII 1 TE unterfalle. § 14 I TE (gleichlautend: § 23 Abs. 1 WEG) betrifft indessen ausnahmslos alle Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt der TE die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Dazu zählen grundsätzlich auch Geschäftsordnungsbeschlüsse. Vorliegend haben die Wohnungseigentümer in der einer Vereinbarung gleichstehenden TE der Protokollierung von Beschlüssen zulässigerweise eine besondere Bedeutung beigemessen. Dazu gehört gerade die Bestimmung der unterschriftsleistenden Wohnungseigentümer. § 14 VIII TE verfolgt den Zweck, nicht jeden beliebigen zur Unterschriftsleistung bereiten Eigentümer zur Gegenzeichnung zuzulassen, sondern nur solche Personen, die an der Versammlung teilgenommen haben und das Vertrauen der Versammlungsmehrheit genießen, ein richtiges Protokoll zu gewährleisten. Auch dieser Punkt soll verlässlich protokolliert werden. Auch insoweit besteht ein berechtigtes Interesse der Wohnungseigentümer an der durch das Protokoll ausgewiesenen Beschlusslage (negativen Publizität). Zwar ist ein Geschäftsordnungsbeschluss nicht gesondert anfechtbar, weil er sich als solcher mit dem Ablauf der Versammlung erledigt. Er ist jedoch im Zusammenhang mit der Anfechtung der Sachbeschlüsse überprüfbar,

wenn sich sein Mangel - wie vorliegend - auf die Sachbeschlüsse auswirken kann (OLG Hamm, WE 1997, 23; BayObLG, NJW-RR 1987, 1363).

Es scheidet entgegen der Auffassung des LG auch aus, die Frage der Protokollierungsbedürftigkeit an der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft zu messen. Im Einzelfall wäre mit dieser Maßgabe keine Sicherheit gewährleistet, wann eine Protokollierungspflicht gelten soll und wann nicht. Zum anderen besteht auch in kleinen Gemeinschaften, schon weil es - wie vorliegend - zu tiefgreifenden Auseinandersetzungen und Parteiungen kommen kann, ein Interesse an der Dokumentation in den vorgeschriebenen Formen von Handlungen, die das Ergebnis von Beschlüssen beeinflussen können. Die Annahme der Beteiligte zu 2 in der Rechtsbeschwerde, an der Versammlung vom 02.05.2002 hätten nur zwei Wohnungseigentümer teilgenommen, so dass nur diese hätten zur Unterschriftsleistung bestimmt werden und unterschreiben können, ist ein offenkundiges Versehen (oder wäre jedenfalls als neues Vorbringen ausgeschlossen). Gemäß der insoweit bisher unstrittigen „Protokollierung“ waren „drei Wohnungseigentümer“, nämlich die Eheleute R, die Eheleute H und Herr S in der Versammlung am 02.05.2002 anwesend. Unter diesen Verhältnissen war es indessen denkbar, dass ein Wohnungseigentümer unterschrieben hat, der nicht dazu bestimmt war.

3. Es scheidet auch aus, die Protokollierung als Gültigkeitsvoraussetzung des „Bestimmungsbeschlusses“ vom 02.05.2002 nunmehr noch nachzuholen. Wäre ein Wohnungseigentümerbeschluss nicht nur anfechtbar, wie es der BGH (BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2956; BGH, NJW 1998, 755 = NZM 1998, 78) annimmt, sondern wegen Formmangels nichtig (vgl. etwa §§ 130 Abs. 1, 241 Nr. 2 AktG), so stünde die Nichtnachholbarkeit außer Frage. Es kann aber nichts anderes gelten, wenn ein Wohnungseigentümerbeschluss lediglich auf Anfechtung aufzuheben ist, denn auch in diesem Fall ist die Beschlussfassung mit der Unterschriftsleistung unter das Versammlungsprotokoll unheilbar beendet, so dass der Beschluss wegen Formmangels aufzuheben ist.