

# **Amtsgericht Hannover**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 9a, 18, 21 Abs. 3 u. 4 WEG

- 1. Ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift kann sich zum einen wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts aus §§ 823, 1004 BGB und zum anderem aus dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG ergeben. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass der Wohnungseigentümer durch den Inhalt Niederschrift rechtswidrig beeinträchtigt wird oder ein rechtlich erheblicher Klärungsfall gegeben ist.**
- 2. Dem Protokollanten steht bei Niederschrift ein Ermessungsspielraum zu. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung liegt vor, wenn der Beschlussinhalt in der Niederschrift falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben ist, die Niederschrift unrichtige Tatsachen enthält oder wenn vom Ermessen eindeutig fehlerhaft gebraucht gemacht worden ist.**
- 3. Gemäß dem neuen § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Gemeinschaft wird lediglich durch ihre gesetzlichen Organe vertreten. Der Verwalter gilt insoweit als Vollzugs- und Vertretungsorgan der allein zuständigen Gemeinschaft.**
- 4. Dies hat zur Folge, dass wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen dem Verwalter und den einzelnen Eigentümer nicht (mehr) bestehen. Ansprüche ergeben sich individuell nur noch dem Gesichtspunkt der Störung des Sondereigentums. Ein Protokollberichtigungsanspruch einzelner Eigentümer gegen die Hausverwaltung scheidet nach neuen Recht daher aus.**

AG Hannover, Urteil vom 16.12.2020; Az.: 483 C 634/20

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckungssicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagte von der Vollstreckungssicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 €.

### **Tatbestand:**

Mit Eigentümermitglieder der WEG x, die von der x Hausverwaltung GmbH Hannover verwaltet wird, deren Geschäftsführerin die Beklagte ist.

Im Hinblick auf die nächste Eigentümerversammlung beantragten die Kläger mit Schreiben vom 15.08.2019 (Bl. 7 der Akten) die Aufnahme von Tagesordnungspunkten. Mit Schreiben vom 09.10.2019 (Bl. 9 der Akten) beantragten die Aufnahme weiterer Punkte.

Ausweislich des Protokolls (Bl. 12 der Akten) am 21.10.2019 eine ordentliche Eigentümerversammlung statt. Die Tagesordnungspunkte der Kläger vom 15.08.2019 sind zu TOP 13 (Bl. 15 der Akten) vermerkt und mit Stimmen der Kläger beschlossen worden. Die weiteren Anträge aus dem Schreiben vom 09.10.2019 sind im Protokoll nicht enthalten.

Kläger begehren entsprechende Berichtigung des Protokolls. Sie beabsichtigen, die unter TOP 13 genannten Punkte beschließen zulassen. Sie befürchten, dass die Punkten wie von der Beklagten protokolliert für eine entsprechende Beschlussfassung als zu unbestimmt erachtet würden und ist damit der Vorbefassung scheitere.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten klägerischen Vortrag verwiesen.

Die Kläger beantragen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, das von ihr unterzeichnete Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.10.2019 wie folgt zu korrigieren:

- TOP 13 Ziffer 5 ist zu erweitern um

"n. Isolierung der Heizungsrohre im Heizungskeller gemäß Energieeinsparverordnung

- Ziffer 6 ist zu ergänzen um

"a. Schadenersatz für die Beseitigung der Schäden am Gemeinschaftseigentum, welche unter TOP 1 und TOP 3 ermittelt werden

b. Erstattung der Kosten für die Treppenhausreinigung während des Umbaus Oktober 2017 bis Januar 2018 (172,95 €)

c. Erstattung des Schadens durch den Betrieb der Heizung ohne Heizkostenverteiler seit Oktober 2017

d. Erstattung des Schadens durch den Betrieb der Warmwasserversorgung seit Januar 2018

e. Gutachterkosten im Jahr 2017 (638,14 €), 2018 (147,26 €), 2019 (490,88 €)

f. Rechtsanwaltskosten im Jahr 2018 (226,10 € + 737,80 €) und 2019 (1.660,53 €)"

- Ziffer 7 ist zu ergänzen um

"a. Verstöße gegen die Wirtschaftlichkeit: Wärmelieferung mit zu hoher Anschlussleistung (65 kW, 40 kW ausreichend) ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen (ca. 1000 € jährlich)

- b. Treppenhausreinigung und Hauswart ohne Vertrag und Leistungskontrolle bezahlt (jährlich ca. 1560 €)
  - c. Keine ordnungsgemäße Verwaltung (keine Ergreifung von Sofortmaßnahmen von beschädigtem Gemeinschaftseigentum, Wände, Decken 3. OG, Deckenbalken 2. OG,)
  - d. Beauftragung und Begleichung von Gutachterrechnung 2017 ohne Beschluss (441, 79 €).
  - e. Beauftragung eines Rechtsanwaltes 2018 ohne Beschluss (737,80 €)
  - f. Duldung des Umbaus und Betriebs der Warmwasserversorgung für das 2. OG
  - g. Begleichung von Handwerkerrechnungen im Jahr 2018 ohne Beschluss und Abnahme der Leistung (Deckenbalken, Rückbau Leitungen, Umsetzen Treppenhausautomat 1310,22 €)
  - h. Nicht Herausgabe von Dokumenten (Hauswartvertrag, Hausreinigungsvertrag)
  - i. Keine Maßnahme zur Instandsetzung des Defekten Schiebers der Heizungssteuerung
  - j. Auferlegen der Kosten für die Beschlussanfechtungsklage (Mangelhafte Abrechnung, keine Entlastung)"
- Ziffer 8 ist zu ergänzen um
- "a. Sollte es einen Vertrag geben"
- Ziffer 9 ist zu ergänzen um
- "a. Durch übrige WEG oder Schadenersatzklage gegen x unter TOP 7 oder x Hausverwaltung ab 2019 (jährlich ca. 1000 €)
- Ziffer 10 ist zu ergänzen um
- "a. von 65 kW auf 40 kW (Ersparnis: 1093,50 € im Jahr)"
- Ziffer 11 ist zu ergänzen um
- "a vom 1.5. bis 30.09., wenn dies die Außentemperaturen zu lassen"
- Der Satz "Die Hausverwaltung hat alle Punkte mit Familie x besprochen." ist aus dem TOP 13 zu löschen.

Die Beklagte beantragt,

Die Klage abzuweisen

Sie meint nicht passiv legitimiert zu sein. Sie sei nicht Verwalterin Gemeinschaft. Weiterhin macht die Beklagte geltend, der Rechtsstreit sei in der Hauptsache erledigt, da die begehrte Berichtigung des Protokolls mittlerweile durchgeführt worden sei.

Die Kläger machen demgegenüber geltend, Berichtigung betreffe nicht sämtliche begehrten Änderungen.

Wegen der Einzelheiten Parteivortrags wird auf den gesamten Akteninhalt verwiesen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

I.

Die Kläger haben zwar einen Berichtigungsanspruch gehabt. Die Beklagte ist jedoch nicht passivlegitimiert.

1.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift zustehen. Ein solcher Anspruch kann sich zu einem aus §§ 823, 1004 BGB und zum anderem aus dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG ergeben. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass der Wohnungseigentümer durch den Inhalt Niederschrift rechtswidrig beeinträchtigt wird oder ein rechtlich erheblicher Klärungsfall gegeben ist. Ein Wohnungseigentümer hat ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift aus §§ 823, 1004 BGB, wenn der Inhalt der Niederschrift sein Persönlichkeitsrecht rechtswidrig beeinträchtigt. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

Des Weiteren steht den Wohnungseigentümern Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift zu, wenn diese nicht im Grundsatz hausmäßiger Verwaltung gemäß 21 Abs. 3 WEG entspricht. Dem Protokollanten steht bei Niederschrift ein Ermessungsspielraum zu, dessen Umfang von der rechtlichen Relevanz des Versammlungsinhalts abhängig ist. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung liegt vor, wenn der Beschlussinhalt in der Niederschrift falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben ist, die Niederschrift unrichtige Tatsachen enthält oder wenn vom Ermessen eindeutig fehlerhaft gebraucht gemacht worden ist. Ausgehend von dem berichtigten Protokoll (Bl. 32 der Akten) ist davon auszugehen, dass in der Versammlung die Anträge vom 15.08.2019 und auch vom 19.10.2019 beschlossen worden. Diese Anträge wurden abgelehnt. Insoweit ist das Protokoll inhaltlich falsch gewesen.

Im Hinblick auf das berichtigte Protokoll haben die Beklagte Erledigung gesehen. Dem sind die Kläger gegengetreten und machen geltend, die Anträge vom 08.10.2019 seien nicht vollständig aufgenommen worden.

2.

Dies kann jedoch dahinstehen. Denn zum Zeitpunkt Verkündung der Entscheidung gilt zum 01.12.2020 in kraftgetretene neue Wohnungseigentumsrecht. Danach ist die Beklagte im entscheidungserheblichen Zeitpunkt nicht passivlegitimiert gewesen.

Gemäß dem neuen § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Durch diese neue Regelung ist klargestellt, dass allein die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist. Dementsprechend übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG die sich aus dem gemeinschaftlichen

Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Die Gemeinschaft wird lediglich durch ihre gesetzlichen Organe vertreten. Der Verwalter gilt insoweit als Vollzugs- und Vertretungsorgan der allein zuständigen Gemeinschaft. Dies hat zur Folge, dass wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen dem Verwalter und den einzelnen Eigentümer nicht (mehr) bestehen. Ansprüche ergeben sich individuell nur noch dem Gesichtspunkt der Störung des Sondereigentums. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Dies bedeutet, dass der Verwalter für die Gemeinschaft tätig ist, die nach neuem Recht originär auch für die Erstellung einer Versammlungsniederschrift zuständig ist. Ein Protokollberichtigungsanspruch einzelner Eigentümer gegen die Hausverwaltung scheidet nach neuem Recht daher aus.

Auch wenn der Rechtsstreit vor Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsrecht am 01.12.2020 anhängig geworden ist, gilt nach der Übergangsvorschrift § 48 WEG das neue Recht.

## II

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11 und 7 ZPO.

## III.

Die Festsetzung des Streitwerts fußt auf § 48 GKG in Verbindung im § 2 und 3 ZPO.