

# Protokoll der Eigentümerversammlung (WEMoG) (HI9094956)

## Zusammenfassung

### Begriff

Nach der Bestimmung des § 24 Abs. 6 WEG sind die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse in eine Niederschrift (Protokoll)<sup>[1]</sup> aufzunehmen. Diese ist von dem Vorsitzenden bzw. Versammlungsleiter 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. Die Verpflichtung zur Erstellung der Versammlungsniederschrift besteht unabhängig von der weiteren in § 24 Abs. 7 WEG geregelten Verpflichtung, die verkündeten Beschlüsse unverzüglich in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

---

### Fussnoten zu HIL17116974

[1] Die Begriffe "Niederschrift" und "Protokoll" werden synonym verwendet.

## 1 Grundsätze

(HI9116235)

### 1.1 Wesen und Zweck

(HI9116236)

Die Versammlungsniederschrift dient dem Informationsinteresse der Wohnungseigentümer – insbesondere der in der Versammlung nicht anwesenden – und ihrer Rechtsnachfolger. Möglichst lückenlos soll insoweit die Rechtslage der Gemeinschaft neben den Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung und etwa weiter existierenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer transparent gemacht werden. Gerade weil Beschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG<sup>[1]</sup> nicht in das Grundbuch eingetragen werden und ohne entsprechende Eintragung Rechtswirkungen für und gegen Rechtsnachfolger entfalten, muss ein entsprechendes Informationsmedium zur Verfügung stehen.

---

### Fussnoten zu HI9116236

[1] Mit Ausnahme von Beschlüssen auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel.

### 1.2 Verhältnis zur Beschluss-Sammlung

(HI9116237)

- Die Versammlungsniederschrift ist entsprechend der Regelung zur Beschluss-Sammlung ebenfalls unverzüglich zu erstellen.
- In die Beschluss-Sammlung sind keine Geschäftsordnungsbeschlüsse einzutragen, während sie in die Versammlungsniederschrift zwingend aufzunehmen sind.
- Die Beschluss-Sammlung dient insbesondere als Informationsmedium für die im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG gefassten Beschlüsse. Mangels Versammlung können diese nämlich auch nicht in eine Versammlungsniederschrift aufgenommen werden.
- Die Beschluss-Sammlung dient der umfassenden Information über die Rechtslage innerhalb der Gemeinschaft, weshalb neben den Beschlüssen auch die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in Verfahren des § 43 WEG einzutragen sind.

## 1.3 Beweiswert

(HI9116238)

Die Versammlungsniederschrift stellt eine Privaturkunde i. S. v. § 416 ZPO dar. Die Unterzeichnung des Protokolls beweist also nicht die Richtigkeit des Inhalts der Niederschrift, sondern lediglich, dass die Niederschrift von demjenigen stammt, der sie erstellt hat.<sup>[1]</sup>

Allerdings kommt der Versammlungsniederschrift ein indizieller Beweiswert zu, der im Rahmen streitiger Auseinandersetzungen eine Umkehr der Beweislast bewirken kann.<sup>[2]</sup>

Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Niederschrift von den in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG Genannten unterzeichnet ist.<sup>[3]</sup>

Der indizielle Beweiswert kann durch Anhörung oder Zeugeneinvernahme der Wohnungseigentümer jedoch beseitigt werden.<sup>[4]</sup>

### Widerspruch zwischen Niederschrift und Beschluss-Sammlung

Streitig ist der Beweiswert der Niederschrift im Fall eines Widerspruchs zur Beschluss-Sammlung.

#### Praxis-Beispiel

#### Beschluss gefasst oder nicht?

In der Beschluss-Sammlung ist ein Beschluss als verkündet eingetragen, wohingegen in der Niederschrift festgehalten ist, dass ein Beschluss nicht gefasst ist.

In diesem Fall wird einerseits vertreten, der Niederschrift komme kein erheblicher Beweiswert zu,<sup>[5]</sup> andererseits wird das Gegenteil vertreten.<sup>[6]</sup>

Die erstgenannte Auffassung dürfte unzutreffend sein, denn die Beschluss-Sammlung wird letztlich (nur) vom Verwalter bzw. seinen Mitarbeitern geführt. Während dies bei der Versammlungsniederschrift ebenfalls der Fall ist, erfolgt hier aber eine weitere inhaltliche Kontrolle, was durch die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG Genannten bestätigt wird.



#### Keine Genehmigungsbeschlussfassung

Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer die Niederschrift einer vorangegangenen Wohnungseigentümerversammlung genehmigen, widerspricht im Übrigen grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung.<sup>[7]</sup> Hierdurch würde nämlich der unzutreffende Eindruck erweckt, eine Unrichtigkeit der Niederschrift dürfe nicht mehr geltend gemacht werden.<sup>[8]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116238

- [1] KG Berlin, Beschluss v. 28.11.1990, 24 W 1683/90, NJW-RR 1991 S. 530.
- [2] LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 11.12.2019, 2-13 T 106/19, MDR 2020, 157.
- [3] BGH, Beschluss v. 3.7.1997, V ZB 2/97, NJW 1997, 2956.
- [4] LG Hamburg, Urteil v. 10.9.2014, 318 S 10/14, ZMR 2015, 483.
- [5] Jennißen/Schultzky, WEG, § 24 Rn. 147.

- [6] Drasdo, ZMR 2007, 501 (507).
- [7] OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 8.2.2005, 20 W 231/01, OLGR Frankfurt 2005, 783.
- [8] BayObLG, Beschluss v. 12.9.2002, 2Z BR 28/02, ZMR 2002, 951.

## 1.4 Aufbewahrungsfrist

(HI9116239)

Aus ihrem Wesen als Informationsmedium über die Beschluss- und somit wesentliche Rechtslage innerhalb der Gemeinschaft folgt, dass Versammlungsniederschriften zeitlich unbegrenzt aufbewahrt werden müssen. Handels- oder steuerrechtliche Aufbewahrungsfristen gelten nicht. Wegen des Unterschriftenerfordernisses des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG sind sie grundsätzlich im Original aufzubewahren. Zusätzlich empfiehlt sich die Digitalisierung auf einem Speichermedium.

## 1.5 Abdingbarkeit

(HI9116240)

Durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer kann die Verpflichtung zum Erstellen von Versammlungsniederschriften grundsätzlich abbedungen werden. Durch bloßen (Mehrheits-)Beschluss ist dies freilich mangels Beschlusskompetenz nicht möglich.

## 2 Verpflichteter

(HI9116241)

Das Gesetz selbst lässt offen, wer die Versammlungsniederschrift zu erstellen hat. Beschließen die Wohnungseigentümer nichts anderes oder besteht eine entgegenstehende Vereinbarung, ist der Versammlungsleiter zur Erstellung der Niederschrift verpflichtet. Versammlungsleiter ist wiederum in aller Regel der Verwalter.

## 2.1 Regelung durch Geschäftsordnungsbeschluss

(HI9116242)

Selbst wenn der Verwalter als Versammlungsleiter fungiert, können die Wohnungseigentümer zur Geschäftsordnung beschließen, dass z. B. ein Wohnungseigentümer ggf. in seiner Funktion als Mitglied des Verwaltungsbeirats die Niederschrift erstellt.



### Beschluss über die Wahl des Erstellers des Versammlungsprotokolls

#### TOP XX: Wahl des Erstellers der Niederschrift

Die Wohnungseigentümer bestimmen den Miteigentümer/Verwaltungsbeirat \_\_\_\_\_ zum Ersteller der Niederschrift über diese Wohnungseigentümerversammlung.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Enthaltungen: \_\_\_\_\_

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

\_\_\_\_\_

Der Beschluss wurde angenommen/abgelehnt.

Ein derartiger Geschäftsordnungsbeschluss ist grundsätzlich zulässig und isoliert nicht anfechtbar, weil sich seine Wirkung nur auf die Modalitäten der konkreten Versammlung beschränkt. Aus diesem Grund ist er auch nicht in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Er ist aber als "Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung" gemäß § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG in das Protokoll bzw. in die Niederschrift der Eigentümerversammlung aufzunehmen.

## 2.2 Verwalter als Protokollersteller

(HI9116243)

Fungiert in aller Regel der Verwalter als Versammlungsleiter, obliegt ihm auch die Pflicht zur Erstellung der Niederschrift, soweit nichts Abweichendes beschlossen oder vereinbart wurde. Er hat dann die Niederschrift aber nicht notwendigerweise selbst zu erstellen, sondern kann sich hier eines Mitarbeiters seines Unternehmens bedienen.<sup>[1]</sup> Freilich wird insoweit nur ein Mitarbeiter infrage kommen, der an der Versammlung auch teilgenommen hat.

### Einsatz von Mitarbeitern und technischen Hilfsmitteln

Der Verwalter sollte stets einen oder mehrere Mitarbeiter zur Versammlung hinzuziehen. Dies erleichtert bereits die Kontrolle der Anwesenheit bzw. der Vollmachten verhandelter Wohnungseigentümer. Die Hilfe von Mitarbeitern ist aber gerade bei der Protokollierung der Versammlung wertvoll, da der Verwalter seine Aufmerksamkeit ganz dem Versammlungsverlauf widmen kann. Der protokollführende Mitarbeiter kann die verkündeten Beschlüsse noch in der Versammlung in einem Notebook bzw. direkt in die Beschluss-Sammlung eintragen, sodass hier entsprechend der Verpflichtung des § 24 Abs. 6 Satz 1 und Abs. 7 WEG unverzüglich gehandelt wurde.

Unabhängig davon, ob der Verwalter im Rahmen der Durchführung der Eigentümerversammlung eigenes Personal hinzuzieht, ist der Einsatz eines Beamers stets zu empfehlen. Dann nämlich können die verkündeten Beschlüsse den Wohnungseigentümern noch in der Versammlung "schwarz auf weiß" protokolliert präsentiert werden. Die Daten sind des Weiteren erfasst und stehen auch für eine Übertragung in die Beschluss-Sammlung sofort zur Verfügung.

### Fussnoten zu HI9116243

---

[1] KG Berlin, Beschluss v. 15.9.2000, 24 W 3301/00.

## 3 Form

(HI9116244)

Die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung ist in Schriftform zu verfassen. Dies ergibt sich zum einen aus der Bezeichnung "Niederschrift" sowie dem Unterschriftenerfordernis des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG. Hiernach ist die Niederschrift von

- dem Vorsitzenden der Versammlung – in aller Regel also dem Verwalter – und
- einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
- Soweit ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, ist die Niederschrift zusätzlich von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterzeichnen.

Da die Niederschrift von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist, sollte dieser von der Eigentümerversammlung zu Beginn der Versammlung durch Geschäftsordnungsbeschluss bestimmt werden:

## Beschluss über die Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls

### TOP XX: Protokollunterzeichnung

Da nach der Bestimmung des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG neben der Unterschrift des Versammlungsleiters und des Beiratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter auch noch die Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter die Niederschrift dieser Eigentümerversammlung erforderlich ist, fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Geschäftsordnung:

Die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_ ist von der Wohnungseigentümerin Frau \_\_\_\_\_ zu unterzeichnen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 29

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Frau \_\_\_\_\_ erklärt ihr Einverständnis hiermit.

Da es sich jedoch lediglich um eine Ordnungsvorschrift handelt, führt eine Nichtunterzeichnung durch die genannten Personen oder einzelne von ihnen nicht zur Ungültigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Dies folgt bereits daraus, dass ein Beschluss grundsätzlich durch Feststellung des Beschlussergebnisses und Verkündung durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung zustande kommt<sup>[1]</sup> und die Protokollierung des Beschlusses in der Versammlungsniederschrift gerade keine Voraussetzung für die Existenz oder Wirksamkeit eines gefassten Beschlusses ist, vielmehr die mündliche Verkündung ausreichend ist.<sup>[2]</sup>

## Anders bei qualifizierter Protokollierungsklausel

Eine sog. qualifizierte Protokollierungsklausel kann freilich die Gültigkeit der Beschlüsse von ihrer Protokollierung in der Versammlungsniederschrift abhängig machen.<sup>[3]</sup>

Soweit das Protokoll – bei Existenz eines Verwaltungsbeirats – also vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreter zu unterzeichnen ist, müssen diese Personen selbstverständlich in der Versammlung auch zugegen sein. Denn mit ihrer Unterschrift bestätigen sie gerade die ordnungsmäßige Protokollierung des Versammlungsablaufs.

## Welche Unterschriften sind erforderlich?

### Beispiel:

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 10 Wohnungseigentümern. Es existiert ein aus 3 Wohnungseigentümern bestehender Verwaltungsbeirat. Vorsitz und Stellvertretung sind geregelt. Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet. Mangels anderweitiger Regelung obliegt ihm auch die Erstellung der Niederschrift.

- **Ausgangskonstellation:** Die Niederschrift ist vom Verwalter, einem Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden des Beirats zu unterzeichnen. Ob die Niederschrift statt von einem Eigentümer neben dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats auch noch von seinem Stellvertreter oder dem weiteren Beiratsmitglied unterzeichnet werden kann, ist umstritten.  
[4]
- **Abweichende Regelung zur Protokollerstellung,** Versammlungsleitung aber Verwalter: Die Niederschrift ist vom Verwalter, einem weiteren Wohnungseigentümer und dem Beiratsvorsitzenden zu unterzeichnen.
- **Abweichende Regelung zur Versammlungsleitung:** Egal, wer tatsächlich die Niederschrift erstellt, ist sie vom Versammlungsleiter, einem weiteren Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu unterzeichnen.
- **Versammlungsleitung durch Beiratsvorsitzenden:** Die Niederschrift ist von ihm und einem weiteren Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.  
[5] Grundsätzlich unschädlich, aber nicht erforderlich, ist die zusätzliche Unterschrift etwa des Stellvertreters des Beiratsvorsitzenden.
- **Beiratsvorsitzender nicht anwesend:** Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter, einem weiteren Wohnungseigentümer und dem Stellvertreter des Beiratsvorsitzenden zu unterzeichnen.
- **Beiratsvorsitzender und Stellvertreter nicht anwesend:** Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter und einem weiteren Wohnungseigentümer zu unterzeichnen. Grundsätzlich unschädlich, aber nicht erforderlich, ist die Unterschrift des ordentlichen Beiratsmitglieds.
- **Vertretung der Mehrzahl der Wohnungseigentümer durch Verwalter, kein Wohnungseigentümer ist persönlich anwesend:** Die Niederschrift ist nur vom Verwalter zu unterzeichnen.  
[6]

Existiert ein Verwaltungsbeirat nicht, können denklogisch entsprechende Unterschriften nicht geleistet werden.

### Fussnoten zu HI9116244

- [1] BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01, NJW 2001 S. 3339.
- [2] BayObLG, Beschluss v. 13.10.2004, 2Z BR 152/04, NJW-RR 2005, 456.
- [3] Siehe hierzu Kap. 3.3 Qualifizierte Protokollierungsklausel.
- [4] Pro: OLG Hamm, Beschluss v. 8.7.2011, 15 W 183/11, ZMR 2011, 984; contra: OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.2.2010, I-3 Wx 263/09, ZMR 2010, 548.
- [5] OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.2.2010, I-3 Wx 263/09, ZMR 2010, 548.
- [6] OLG Hamm, Beschluss v. 21.12.2012, 15 W 395/12, ZMR 2013, 648.

## 3.1 Wechsel im Versammlungsvorsitz

(HI9116245)

Insbesondere im Fall der Verwalterabberufung oder auch im Fall der Amtsniederlegung durch den Verwalter kommt es zum Wechsel im Versammlungsvorsitz, so die Eigentümerversammlung noch fortgeführt werden soll. Entsprechendes kann erforderlich werden, wenn etwa der Verwalter wegen persönlichen Anfeindungen den Versammlungsvorsitz abgeben, aber die weitere Durchführung der

Versammlung nicht gefährden will. Kommt es dann aufgrund eines entsprechenden Geschäftsordnungsbeschlusses zu einem Wechsel im Sitzungsvorsitz, so unterzeichnet der jeweilige Sitzungsvorsitzende jeweils die Passagen, in denen er den Vorsitz innehatte.



**Wer unterzeichnet das Protokoll, wenn es während der Sitzung zu einem Wechsel des Sitzungsvorsitzenden kommt?**

#### Beispiel

Nach Beschlussfassung über die vorangegangenen Tagesordnungspunkte steht zu TOP 6 die Beschlussfassung über eine Erhaltungsmaßnahme an. Im Rahmen der Diskussion über diese Erhaltungsmaßnahme wird der Verwalter seitens einiger Wohnungseigentümer und auch vom Verwaltungsbeirat aufs Übelste beschimpft und beleidigt. Der Verwalter sieht das erforderliche Vertrauensverhältnis nunmehr zerstört und erklärt der Sitzung, er werde sein Amt noch in der Eigentümerversammlung niederlegen. Er initiiert einen Geschäftsordnungsbeschluss zwecks Wechsels der Sitzungsleitung. Wohnungseigentümer W wird zum Sitzungsleiter bestimmt, der Verwalter erklärt die Amtsniederlegung und verlässt den Sitzungsraum. In seiner Abwesenheit werden die zu TOP 6 bis 12 angekündigten Beschlüsse gefasst.

#### So ist zu unterschreiben

Der amtsniederlegende Verwalter hat das Protokoll betreffend die Beschlüsse bis TOP 5 sowie den Geschäftsordnungsbeschluss zu unterzeichnen. Wohnungseigentümer W hat das Protokoll ab der zu TOP 6 erfolgten Beschlussfassung zu unterzeichnen.

## 3.2 Verweigerte Unterzeichnung

(HI9116246)

Nicht selten in der Verwalterpraxis verweigern einzelne Unterzeichnungsverpflichtete ihre Unterschrift. Egal aus welchem Grund die Weigerung erfolgt, hat diese keinerlei Auswirkungen auf die Beschlüsse selbst, da diese ja mit ihrer Verkündung wirksam werden. Freilich ist durch die verweigerte Unterschrift der Beweiswert der Niederschrift geschmälert.



**Was ist zu tun, wenn die Unterschrift verweigert wird?**

Verweigert ein Zeichnungsverpflichteter seine Unterschrift, sollte der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber aufklären und die Niederschrift dennoch versenden oder in seinen Geschäftsräumen zur Einsichtnahme bereithalten.



**"Soll"-Regelung in der Teilungserklärung**

Bestimmt die Teilungserklärung, dass das Protokoll einer Wohnungseigentümerversammlung vom Verwalter sowie einem Wohnungseigentümer lediglich unterzeichnet werden "soll", führt das Fehlen der entsprechenden Unterschriften weder zur Unwirksamkeit der in der Sitzung gefassten Beschlüsse noch beeinträchtigt es den Beweiswert der Niederschrift.<sup>[1]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116246

- [1] OLG Celle, Beschluss v. 6.9.2004, 4 W 143/04, NZM 2005, 308.

### 3.3 Qualifizierte Protokollierungsklausel

(HI9105248)

Anders ist dies zu beurteilen, wenn die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung oder eine nachfolgende Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wirksamkeit der jeweiligen Beschlussfassung von einer Aufnahme in die Niederschrift abhängig macht. Dann sind die Beschlüsse erst wirksam gefasst, wenn sie tatsächlich auch in der Versammlungsniederschrift ordnungsgemäß wiedergegeben werden.



#### Regress bezüglich Verfahrenskosten droht

Verstößt der Verwalter gegen die Protokollierungspflicht, werden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verfahrenskosten eines gerichtlichen Verfahrens wegen dieses Pflichtenverstoßes auferlegt, weil der Verwalter insoweit als Ausführungsorgan für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fungiert. Selbstverständlich hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann einen entsprechenden Regressanspruch gegen den Verwalter wegen der ihr auferlegten Verfahrenskosten.

Eine in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung enthaltene Bestimmung, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von 2 von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, ist jedenfalls grundsätzlich wirksam. Ein Verstoß hiergegen macht den Beschluss anfechtbar.<sup>[1]</sup> Das Protokoll muss dann von 2 verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln.<sup>[2]</sup> Wird das Protokoll in einem derartigen Fall von einem nicht zur Unterzeichnung bestimmten Verwaltungsbeirat unterzeichnet, führt dies auf Erhebung einer entsprechenden Anfechtungsklage zur Beschlussungültigkeit.<sup>[3]</sup> Für den Fall, dass der Verwalter an der betreffenden Wohnungseigentümerversammlung nicht teilgenommen hat, kann er auch deren Niederschrift nicht unterzeichnen. Ist andererseits in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet.<sup>[4]</sup>

#### Fussnoten zu HI9105248

- [1] BGH, Beschluss v. 3.7.1997, V ZB 2/97, NJW 1997, 2956.  
 [2] BGH, Urteil v. 30.3.2012, V ZR 178/11, ZMR 2012, 644.  
 [3] OLG Hamburg, Beschluss v. 7.2.2005, 2 Wx 45/02, ZMR 2005, 397.  
 [4] BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245.

### 3.4 Öffentliche Beglaubigung

(HI9116247)

In bestimmten Fällen muss die Eigenschaft, Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft zu sein, nachgewiesen werden. Dies ist allgemein dann der Fall, wenn wie etwa im Grundbuchverfahren gemäß § 29 GBO die Vorlage öffentlich beglaubigter Urkunden vorgesehen ist.



Wichtigstes Beispiel ist in diesem Zusammenhang die Veräußerungszustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG. Denn die Verwaltereigenschaft ist bei der nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum eine grundbuchmäßig nachzuweisende Eintragungsvoraussetzung.

Aber auch im Fall der Kontoeröffnung für die Eigentümergemeinschaft muss sich der Verwalter gegenüber dem jeweiligen Kreditinstitut gemäß § 154 AO und §§ 2, 8 GwG (Geldwäschegesetz) legitimieren.

Nach § 26 Abs. 4 WEG genügt für den Nachweis der Verwaltereigenschaft in all den Fällen, in denen diese durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften des Versammlungsleiters, eines Wohnungseigentümers sowie dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Vertreter öffentlich – also notariell – beglaubigt sind. Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters ist eine beglaubigte Niederschrift vorzulegen, in der der Wiederbestellungsbeschluss enthalten ist.

## 4 Inhalt

(HI9116248)

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt den Inhalt der Versammlungsniederschrift nur insoweit, als die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse in die Niederschrift aufzunehmen sind. Stets ist freilich zu prüfen, ob die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung bestimmte Vorgaben für die Versammlungsniederschrift enthält.

### 4.1 Ablauf- oder Beschlussprotokoll

(HI9116249)

Enthalten Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung keine Vorgaben, gilt die gesetzliche Regelung und somit auch der Grundsatz, dass der Verwalter grundsätzlich frei ist in seiner Entscheidung, ob er die Niederschrift als Ablaufprotokoll erstellt oder lediglich als Ergebnis- bzw. Beschlussprotokoll.

Bei der Fassung der Niederschrift als Ablaufprotokoll wird der gesamte Verlauf der Eigentümerversammlung in der zeitlichen Abfolge wiedergegeben, einschließlich des Inhalts von Wortbeiträgen und Diskussionen der Versammlungsteilnehmer. Neben dem Problem, dass das Protokoll wegen der Vielzahl von Wortbeiträgen unvollständig werden könnte, läuft der Verfasser Gefahr, bei möglichst wortgetreuer Wiedergabe auch ggf. beleidigende Äußerungen zu protokollieren, die in der Versammlungsniederschrift nicht enthalten sein sollten. Darüber hinaus dürfte ein Ablaufprotokoll einen größeren Arbeitsaufwand erfordern, als ein reines Ergebnisprotokoll.

Bei der Fassung der Versammlungsniederschrift als Ergebnisprotokoll, werden letztlich nur die Beschlussgegenstände mit ggf. beschlusserläuternden Hinweisen des Versammlungsleiters sowie der Wortlaut der zur Beschlussfassung stehenden Regelungen mit dem positiven bzw. negativen Beschlussergebnis protokolliert. Daneben werden bestimmte Gegenstände, die zwar nicht zur Beschlussfassung geführt haben, aber dennoch von Bedeutung für die Gemeinschaft sind, meist unter dem TOP "Verschiedenes" oder "Sonstiges" wiedergegeben.



#### Empfehlung: Beschlussprotokoll

Das Ablaufprotokoll ist nicht nur zeitaufwendiger als das Beschlussprotokoll, es ist auch streitträchtiger, da sich die Wohnungseigentümer bei Wiedergabe ihrer Diskussionsbeiträge schnell "falsch verstanden" fühlen können. Zwar wird einem Berichtigungsbegehren in aller Regel das

Rechtsschutzinteresse fehlen, dennoch sollten die Niederschriften als Ergebnis- bzw. Beschlussprotokolle gefertigt werden. Der Klage eines Wohnungseigentümers gerichtet auf Erstellung der Niederschrift als Ablaufprotokoll fehlt jedenfalls das Rechtsschutzbedürfnis.<sup>[1]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116249

[1] OLG Hamm v. 25.4.1989, 15 W 353/87, MDR 1989, 914.

## 4.2 Konkretisierung der Versammlung

(HI9116250)

So keine weiteren Vorgaben in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung enthalten sind und die gesetzliche Regelung des § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG maßgeblich ist, ergibt sich bereits aus dem Wort "Eigentümerversammlung", dass die Niederschrift die Wohnungseigentümerversammlung konkretisieren muss. Insoweit sind

- Ort,
- Datum und
- Zeitraum

der Versammlung anzugeben.

## 4.3 Feststellung der ordnungsmäßigen Einberufung

(HI9116251)

Entsprechend des Ablaufs der Eigentümerversammlung sollte der Verwalter zunächst die Feststellung der ordnungsmäßigen Einberufung der Versammlung protokollieren. Dies kann zumindest dann von Bedeutung sein, wenn im Rahmen einer Vollversammlung sämtliche Wohnungseigentümer anwesend sind.



### Vollversammlung kann Einberufungsmängel heilen

Sind in einer Eigentümerversammlung sämtliche Wohnungseigentümer anwesend, wurde ggf. aber die Ladungsfrist nicht eingehalten und rügt dies keiner der Wohnungseigentümer im Rahmen der Feststellung der ordnungsmäßigen Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung, so ist dieser formale Ladungsmangel mit der Folge geheilt, dass keiner der Wohnungseigentümer seine Beschlussanfechtungsklage auf das Nichteinhalten der Ladungsfrist stützen kann. Entsprechendes gilt für die ungenügende Bezeichnung von Tagesordnungspunkten.<sup>[1]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116251

[1] LG Hamburg, Urteil v. 25.5.2011, 318 S 21/11, ZMR 2011, 824.

## 4.4 Beschlussfassung

(HI9116252)

Unabhängig davon, ob der Verwalter die Niederschrift als Ergebnisprotokoll oder als Ablaufprotokoll fertigt, hat er die einzelnen Beschlussgegenstände und das Ergebnis der jeweiligen Beschlussfassung wiederzugeben. Dabei sind auch die sog. "Negativbeschlüsse" mit entsprechendem Beschlussergebnis zu protokollieren, da diese grundsätzlich ebenso wie positive Beschlüsse angefochten werden können. Hat der Verwalter vor der Diskussion zu einzelnen Beschlussgegenständen den Wohnungseigentümern allgemeine Informationen weitergegeben, sollte dies auch bei der Gestaltung der Niederschrift als Ergebnisprotokoll wiedergegeben werden.



### Größtmögliche Sorgfalt walten lassen

Der Verwalter muss bei der Wiedergabe sowohl der Beschlussinhalte als auch des Beschlussergebnisses größtmögliche Sorgfalt walten lassen. Denn Unklarheiten im Protokoll gehen zulasten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und – als deren Ausführungsorgan – letztlich zulasten des Verwalters. Erfolgt eine Beschlussanfechtung nur deshalb, weil der Beschlussinhalt unklar ist oder nicht korrekt wiedergegeben wurde, riskiert der Verwalter eine Regresshaftung im Falle eines gerichtlichen Verfahrens gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.<sup>[1]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116252

[1] Vgl. AG Hamburg, Beschluss v. 30.10.2002, 102c II 205/02 WEG, ZMR 2003, 143.

## 4.4.1 Geschäftsordnungsbeschlüsse

(HI9116253)

Neben den Beschlüssen einschließlich der Negativbeschlüsse sind auch Geschäftsordnungsbeschlüsse in die Niederschrift aufzunehmen. Zwar beschränkt sich die Wirkung von Geschäftsordnungsbeschlüssen auf die konkrete Versammlung und hat keine Auswirkungen für die Zukunft. Dennoch aber kann ein ordnungswidriger Geschäftsordnungsbeschluss zur Anfechtbarkeit anderer Beschlüsse führen.



### Vorsicht bei unberechtigtem Versammlungsausschluss

#### Beispiel

Zu Beginn der Versammlung wird mehrheitlich zur Geschäftsordnung beschlossen, die Stimme eines Wohnungseigentümers bei den jeweiligen Abstimmungsvorgängen nicht zu berücksichtigen und von Diskussionen im Vorfeld jeweiliger Beschlussfassung auszuschließen, da er erhebliche Hausgeldrückstände hat.

#### Anfechtungsklage droht

Ein derartiger Geschäftsordnungsbeschluss ist rechtswidrig. Keinem der Wohnungseigentümer können seine unverzichtbaren Verwaltungs-Individualrechte wie insbesondere das Recht zur Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen, sein Rederecht und sein Stimmrecht genommen werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich der betreffende Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft massive Pflichtverletzungen zum Vorwurf machen lassen muss.<sup>[1]</sup> Im Rahmen einer Anfechtungsklage würden sämtliche in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

#### Fussnoten zu HI9116253

[1] BGH, Urteil v. 10.12.2010, V ZR 60/10, ZMR 2011, 397.

## 4.4.2 Bedenkenhinweise

(HI9116254)

Werden Beschlüsse gefasst, bei denen der Verwalter bereits im Rahmen der Beschlussfassung bestimmte Bedenkenhinweise geäußert hat, sind diese auch unbedingt in die Niederschrift aufzunehmen.

So wird z. B. ein Beschluss über eine längerfristige Kreditaufnahme u. a. deshalb für ungültig erklärt, weil die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung nicht über die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer im Fall der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer aufgeklärt wurden.<sup>[1]</sup> Die entsprechende Unterrichtung der Wohnungseigentümer ist im Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren. Entsprechende Grundsätze gelten allgemein für Bedenkenhinweise des Verwalters.

Bedenkenhinweise dienen natürlich in erster Linie dem Verwalter und sollen ihn weitgehend vor Schadensersatzansprüchen schützen. Grundsätzlich stellt es insoweit eine Pflichtverletzung des Verwalters dar, wenn die formellen Voraussetzungen einer Beschlussfassung nicht erfüllt sind und der Verwalter dennoch einen Mehrheitsbeschluss verkündet. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn für eine Beschlussfassung auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel ein bestimmtes Mehrheitsquorum erforderlich ist, das nicht erfüllt wird, und der Verwalter dennoch das Zustandekommen eines Beschlusses verkündet. Der Verwalter macht jedenfalls niemals etwas falsch, wenn er bei Verfehlen der erforderlichen qualifizierten Mehrheiten einen entsprechenden Negativbeschluss verkündet.<sup>[2]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116254

- [1] BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 244/14, NZM 2015, 821; LG Dortmund, Urteil v. 5.3.2019, 1 S 467/16, ZMR 2019, 708.
- [2] LG München I, Urteil v. 27.4.2009, 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874.

### 4.4.3 Namentliche Protokollierung bei baulicher Veränderung

(HI9116255)

Bei Maßnahmen der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums besteht der Grundsatz, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die einem Beschluss über die Maßnahme nicht zugestimmt haben, auch nicht verpflichtet sind, die anteiligen Kosten zu tragen. Sie sind dann aber auch nicht berechtigt, entsprechende Nutzungen zu ziehen.

2 praxisrelevante Ausnahmen von diesem Grundsatz regelt § 21 Abs. 2 WEG. Hiernach sind die Kosten einer baulichen Veränderung dann von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen, wenn

1. sie mit einer Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sind oder
2. sich ihre Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums von ca. 10 Jahren amortisieren.

In den Fällen, in denen diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, ist eine namentliche Abstimmung erforderlich.

Der Verwalter hat also bei der Abstimmung über die konkrete Maßnahme der baulichen Veränderung festzuhalten, welche Wohnungseigentümer sich ihrer Stimme enthalten bzw. mit "Nein" gestimmt haben. Zu Dokumentationszwecken sollten die Namen dieser Wohnungseigentümer auch in die Versammlungsniederschrift aufgenommen werden.<sup>[1]</sup>

#### Hinweis

##### "Modernisierende" Erhaltung

Sämtliche Maßnahmen, die über die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, stellen bauliche Veränderungen dar. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll dies auch für Maßnahmen der modernisierenden Erhaltung gelten.<sup>[2]</sup>

Diese Einordnung ist nicht nur in der Literatur umstritten, sondern auch in der Rechtsprechung.<sup>[3]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116255

- [1] Vgl. als Beispiel TOP 4 in nachfolgendem Muster eines Versammlungsprotokolls.
- [2] BT-Drs. 19/18791 S. 69.
- [3] Einordnung als bauliche Veränderung: LG München I, Urteil v. 9.11.2022, 1 S 3113/22 WEG, ZWE 2023, 170; Einordnung als Erhaltungsmaßnahme: LG Berlin II, Urteil v. 29.2.2024, 85 S 52/23 WEG, ZWE 2024, 185; siehe vertiefend "Erhaltung des Gemeinschaftseigentums".

## 4.5 Muster eines Versammlungsprotokolls

(HI9116256)



### Muster eines Versammlungsprotokolls

#### Niederschrift

#### über die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstraße 5 in 40627 Düsseldorf

vom \_\_\_\_\_

**Versammlungsort:** "Hubertus-Stube" im Hotel "Zum Hirschen" in Düsseldorf-Unterbach

**Versammlungsbeginn:** 18.00 Uhr

**Versammlungsende:** 19.30 Uhr

**Versammlungsleiter:** Stefan Müller als Verwalter der Gemeinschaft

**Protokollführerin:** Heike Müller als Mitarbeiterin des Verwalters

30 von 35 Wohnungseigentümern sind anwesend bzw. vertreten.

Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten in der Anlage des Protokolls.

Unter Hinweis auf die Einladung vom 20. April 20\_\_ eröffnet der Versammlungsleiter die Versammlung unter Eintritt in die allen Wohnungseigentümern mitgeteilte Tagesordnung:

#### TOP 1: Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß mit Ladungsschreiben vom 20. April 20\_\_ nebst Tagesordnung einberufen.

#### Geschäftsordnungsbeschluss zur Protokollunterzeichnung

Da nach der Bestimmung des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG neben der Unterschrift des Versammlungsleiters und des Beiratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreters auch noch die Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter die Niederschrift dieser Eigentümerversammlung erforderlich ist, fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Geschäftsordnung:

Die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung vom 12. Mai 20\_\_ ist von der Wohnungseigentümerin Frau Annegret Gruber zu unterzeichnen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 29

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Frau Gruber erklärt ihr Einverständnis hiermit.

#### **Geschäftsordnungsbeschluss zur Redezeitbeschränkung**

Auf Anregung des Wohnungseigentümers Schulze fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Geschäftsordnung dieser Wohnungseigentümerversammlung:

Die Redezeit eines jeden Versammlungsteilnehmers wird auf 7 Minuten begrenzt.  
Wortmeldungen sind per Handzeichen anzumelden. Der Versammlungsleiter führt eine entsprechende Rednerliste und erteilt bzw. entzieht nach Ablauf der Redezeit das Wort.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 20

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 7

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 2: Beschlussfassung über die Festsetzung der Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge auf Grundlage der Jahresgesamt- und Jahreseinzelaabrechnungen 20\_\_**

Der Versammlungsleiter erläuterte die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung und wies anhand des Abgleichs der Salden zwischen Einnahmen und Ausgaben sowie der Kontoanfangs- und -endbestände deren Schlüssigkeit nach. Folgender Beschlussantrag kam zur Abstimmung:

Die sich auf Grundlage der den Wohnungseigentümern vorliegenden und bereits mit dem Ladungsschreiben vom 20. April 20\_\_ übersandten Jahresgesamtabrechnung und der jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen der Wirtschaftsperiode 20\_\_ mit Druckdatum 18. April 20\_\_ ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge gegenüber dem Wirtschaftsplan werden genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 24

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 3

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

#### **TOP 3: Beschlussfassung über die Vorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans 20\_\_**

Der Versammlungsleiter nimmt Bezug auf den mit dem Ladungsschreiben versandten Wirtschaftsplanentwurf. Er erläuterte die geringfügigen Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan 20\_\_ auf Grundlage des Ergebnisses der Jahresabrechnung 20\_\_. Folgender Beschlussantrag kam zur Abstimmung:

Die sich auf Grundlage des den Wohnungseigentümern mit Ladungsschreiben vom 20. April 20\_\_ übersandten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 20\_\_ mit Druckdatum 18. April 20\_\_ ergebenden Hausgeldvorschüsse werden rückwirkend ab dem 1.1.20\_\_ genehmigt und gelten für die Zeit vom 1.1.20\_\_ bis 31.12.20\_\_. Über diesen Zeitraum hinaus gelten die beschlossenen Vorschüsse bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Der Differenzbetrag aus neuem und altem Hausgeld wird zum 31. Mai 20\_\_ mit den Eigentümern verrechnet, welche ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Die übrigen Miteigentümer sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selbst dafür, dass die Daueraufträge entsprechend angepasst werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 28

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 2

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 4 Beschlussfassung über die Errichtung eines Gartengeräteschuppens**

Der Versammlungsleiter nimmt Bezug auf den Wunsch einiger Wohnungseigentümer, im rückwärtigen Gartenbereich einen Gartengeräteschuppen zur gemeinschaftlichen Benutzung zu errichten.

Hinsichtlich der genauen Position des Schuppens verweist der Versammlungsleiter auf den mit dem Ladungsschreiben vom 20. April 20\_\_ übersandten Lageplan. Die Maßnahme selbst soll durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, durchgeführt werden.

Folgender Beschlussantrag kam zu Abstimmung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Errichtung eines Gartengeräteschuppens im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche – und zwar an der südöstlichen Grenze zu den Nachbargrundstücken im Süden und Osten hin. Wegen der genauen Lage des Gartengeräteschuppens wird auf den mit dem Ladungsschreiben vom 20. April 20\_\_ übersandten Lageplan Bezug genommen, der Bestandteil dieses Beschlusses ist und als Anlage zur Versammlungsniederschrift und Beschluss-Sammlung genommen wird. Der Geräteschuppen darf die Maße 3 m Breite x 4 m Tiefe x 2,50 m Höhe nicht überschreiten. Als Material ist Holz zu wählen, der Farbton ist in Kirsche zu halten.

Der Verwalter wird beauftragt, namens und im Auftrag der Eigentümergemeinschaft 3 Vergleichsangebote geeigneter Geräteschuppen neben den Kosten für ihre Errichtung einzuholen. Die Beschlussfassung über die konkrete Auswahl und Errichtung eines Schuppens erfolgt auf der nächsten Eigentümerversammlung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 22

Nein-Stimmen: 3 (Herr Müller, Frau Eichner, Eheleute Palm)

Enthaltungen: 4 (Eheleute Gruber, Herr Brandt, Frau Schmidt, Eheleute Schulz)

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 5 Verschiedenes

Herr Schulz bemängelt, dass die Müllgefäße stets bereits am Mittag des Vortags der Abholung bereitgestellt werden. Dies stelle nicht nur für ihn, sondern die ganze Anlage eine erhebliche ästhetische Beeinträchtigung dar.

Frau Gruber bittet allseits im Hinblick auf die bei ihr lebende gebrechliche Mutter um mehr Rücksichtnahme, insbesondere darum, die in der Hausordnung geregelten Ruhezeiten einzuhalten.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, beendet der Versammlungsleiter diese Wohnungseigentümerversammlung um 19.30 Uhr.

Düsseldorf, den 13. Mai 20\_\_

Verwaltungsbeiratsvorsitzender Herr  
Schmidt

\_\_\_\_\_  
(Datum, Unterschrift)

Wohnungseigentümerin Frau Gruber

\_\_\_\_\_  
(Datum, Unterschrift)

Versammlungsleiter Herr Müller

\_\_\_\_\_  
(Datum, Unterschrift)

## 5 Frist

(HI9116257)

Die Versammlungsniederschrift ist unverzüglich zu erstellen. Neben der unverzüglichen Eintragung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung, ist der Verwalter jetzt auch verpflichtet, die Versammlungsniederschrift ebenso unverzüglich zu erstellen.

Erfolgt die Eintragung in die Beschluss-Sammlung nicht binnen einer Woche nach der Wohnungseigentümerversammlung, ist die Eintragung nicht mehr unverzüglich erfolgt.<sup>[1]</sup> Entsprechende Grundsätze gelten auch für die Erstellung der Versammlungsniederschrift, wobei stets die Wochenfrist deutlich unterschritten werden sollte. "Unverzüglich" heißt nämlich "ohne schuldhaftes Zögern". Sowohl die Erstellung der Versammlungsniederschrift als auch die Eintragungen in die Beschluss-Sammlung sollten daher am nächsten, spätestens übernächsten Arbeitstag nach der Versammlung erfolgen.

An einer Regresshaftung kommt der Verwalter dann nicht vorbei, wenn er weder die Versammlungsniederschrift vor Ablauf der Anfechtungsfrist erstellt, noch die Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung eingetragen hat. Ein Wohnungseigentümer, der an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen hat, kann nämlich die Beschlüsse anfechten und seine Klage nach Kenntnis von Beschluss-Sammlung bzw. Niederschrift für erledigt erklären. Dann wäre die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kostentragungspflichtig und könnte den Verwalter entsprechend der ihr auferlegten Verfahrenskosten in Regress nehmen.



**Achtung: Möglich ist eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand**

Im Einzelfall kann dem anfechtungswilligen Wohnungseigentümer, der an der Versammlung nicht teilgenommen hat, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden, wenn sich



Anfechtungsgründe nicht bereits aus der Beschluss-Sammlung, sondern erst aus der nach Ablauf der Klagefrist erstellten Niederschrift ergeben.<sup>[2]</sup> Zu berücksichtigen ist nämlich, dass Geschäftsordnungsbeschlüsse nicht in die Beschluss-Sammlung eingetragen werden. Gerade aber ein ordnungswidriger Geschäftsordnungsbeschluss kann nachfolgend gefasste Beschlüsse "infizieren" und deren Anfechtbarkeit begründen.

#### Fussnoten zu HI9116257

- [1] LG München I, Beschluss v. 6.2.2008, 1 T 22613/07.  
[2] Arg. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 28.4.1999, 11 Wx 4/99, ZMR 1999 S. 512.

## 6 Übersendung

(HI9116258)

Das Gesetz regelt in § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG lediglich die Pflicht zur Erstellung der Versammlungsniederschrift, ohne deren Übersendung an die einzelnen Wohnungseigentümer anzuordnen. Insoweit ist eine solche grundsätzlich nicht erforderlich. Abweichendes kann sich aus

- der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ergeben: Durch Vereinbarung kann bestimmt sein, dass der Verwalter zur Übersendung der Niederschriften an die Wohnungseigentümer verpflichtet ist.
- dem Verwaltervertrag ergeben: Der Verwalter kann sich durchaus im Verwaltervertrag selbst dahin gehend verpflichten, die Niederschriften den Wohnungseigentümern zu übersenden.
- "Gewohnheitsrecht" ergeben: Eine Verpflichtung zur Übersendung der Niederschriften kann sich auch aus einer längeren entsprechenden Übung ergeben.<sup>[1]</sup> Für den Fall, dass ein früherer Verwalter aus eigenem Antrieb heraus auch ohne entsprechende Verpflichtung hierzu den Wohnungseigentümern die Sitzungsprotokolle übersandt hat, wird ein neuer Verwalter von einer solchen "Übung" nicht gebunden.

#### Fussnoten zu HI9116258

- [1] BayObLG, Beschluss v. 27.1.1989, BReg 2 Z 67/88, NJW-RR 1989, 656.

## 7 Einsichtnahme

(HI9116259)

Unabhängig von der Frage, ob der Verwalter verpflichtet ist, die Niederschrift über die Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümern zu übersenden, verleiht § 18 Abs. 4 WEG jedem Wohnungseigentümer ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und damit auch in die Versammlungsniederschrift.

### 7.1 Zur Einsicht Berechtigte

(HI9116260)

Neben dem Wohnungseigentümer selbst ist

- sein gesetzlicher Vertreter,
- der Insolvenzverwalter im Fall der Insolvenz über das Vermögen des Wohnungseigentümers (solange er die Sondereigentumseinheit nicht freigegeben hat),
- der Zwangsverwalter, soweit die Zwangsverwaltung der Sondereigentumseinheit des Wohnungseigentümers angeordnet ist,
- der Testamentsvollstrecker

zur Einsicht berechtigt.

Entsprechend § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG für die Beschluss-Sammlung, ist auch ein vom Wohnungseigentümer ermächtigter Dritter – also insbesondere ein rechtlicher Berater – zur Einsicht berechtigt. Freilich muss hier Einsicht nur nach Vorlage einer entsprechenden Vollmacht gewährt werden.

## 7.2 Ort der Einsichtnahme

(HI9116261)

Grundsätzlich hat die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Verwalters zu erfolgen.<sup>[1]</sup> Dieser Grundsatz erfährt allerdings Ausnahmen:

- Ist der Sitz der Verwaltung weit entfernt von der Wohnungseigentumsanlage, muss der Verwalter die Einsicht am Ort der Wohnanlage ermöglichen.<sup>[2]</sup> Dies allerdings nicht, wenn die Entfernung lediglich 21 Kilometer beträgt.<sup>[3]</sup>
- Sind die Befindlichkeiten zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Verwalter derart gestört, dass der Wohnungseigentümer Handgreiflichkeiten des Verwalters befürchten muss, ist die Einsichtnahme an einem neutralen Ort zu gewähren.<sup>[4]</sup> Bei einem nur wegen verbaler Auseinandersetzungen gestörten Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter verbleibt es hingegen bei dem Grundsatz, dass die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Verwalters zu erfolgen hat.<sup>[5]</sup>

### Fussnoten zu HI9116261

---

- [1] BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10, NJW 2011, 1137.  
[2] OLG Köln, Beschluss v. 28.2.2001, 16 Wx 10/01, NJW-RR 2002, 375.  
[3] BGH, a. a. O.  
[4] OLG Hamm, Beschluss v. 12.2.1998, 15 W 319/97, NJW-RR 1999, 161.  
[5] OLG Köln, Beschluss v. 7.6.2006, 16 Wx 241/05, NJW-RR 2006, 1447.

## 7.3 Anspruch auf Übersendung von Kopien

(HI9116262)

Grundsätzlich ist der Verwalter nicht verpflichtet, Kopien von den Versammlungsniederschriften an die Wohnungseigentümer zu übersenden. Dies gilt auch für den Fall, dass sie entsprechende Kostenerstattung anbieten. Der Wohnungseigentümer kann vielmehr im Rahmen der Einsichtnahme vor Ort in den Räumen des Verwalters auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.<sup>[1]</sup> Allerdings können unterschiedliche Konstellationen den Verwalter verpflichten – gegen entsprechende Kostenerstattung –, Kopien fertigen und übersenden zu müssen:

- Krankheit bzw. Behinderung des Wohnungseigentümers.
- Weit entfernter Sitz des Verwalterunternehmens, soweit der Wohnungseigentümer nicht auf einer Einsicht am Ort der Wohnanlage besteht.
- Befindlichkeitsstörungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer, wenn eine Einsichtnahme auch an einem neutralen Ort nicht infrage kommt. Beruhen die Befindlichkeitsstörungen auf einem Verhalten des Verwalters, so hat dieser die Kosten der Kopien und ihrer Übersendung zu tragen.

### Fussnoten zu HI9116262

---

- [1] BGH, a. a. O.

## 7.4 Verweigerung des Einsichtsrechts

(HI9116263)

Verweigert der Verwalter den Wohnungseigentümern die Einsicht in die Versammlungsniederschriften, stellt dies einen wichtigen Grund für die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags dar. Abberufen werden kann der Verwalter seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 ohnehin jederzeit und grundlos.

Auskunfts verpflichtet ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Verweigert also der Verwalter als deren Ausführungsorgan die Einsicht, ist der Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen.

## 8 Protokollberichtigung

(HI9116264)

Weist die Niederschrift eine fehlerhafte Protokollierung aus, ist sie grundsätzlich zu berichtigen. Eine entsprechende Klage auf Protokollberichtigung bedarf aber eines Rechtsschutzinteresses und muss sich gegen den zutreffenden Personenkreis richten.

### 8.1 Berichtigung durch Ersteller/Unterzeichner

(HI9116265)

Der Ersteller der Niederschrift kann zusammen mit den weiteren Unterzeichnern jederzeit eine fehlerhafte Niederschrift korrigieren.<sup>[1]</sup> Freilich sind die Wohnungseigentümer hiervon in Kenntnis zu setzen. Ist der Verwalter zur Übersendung der Niederschrift verpflichtet, hat er die korrigierte Fassung der Niederschrift den Wohnungseigentümern zu übersenden. Ist eine Übersendung nicht erforderlich, hat er die Wohnungseigentümer entsprechend durch Rundschreiben zu unterrichten.



#### Musterschreiben: Korrektur der Versammlungsniederschrift

Herrn/Frau/Firma

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Eigentümerversammlung vom 12. Mai 20\_\_

#### Korrektur der Versammlungsniederschrift

Sehr geehrte Frau \_\_\_\_\_ / Sehr geehrter Herr \_\_\_\_\_,

in der Erstellung der Niederschrift zu der Wohnungseigentümerversammlung am 12. Mai 20\_\_ ist uns ein Fehler unterlaufen. Als Abstimmungsergebnis zu TOP 3 "Genehmigung der Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge auf Grundlage der Jahresabrechnung 20\_\_" wurde das Abstimmungsergebnis wie folgt dargestellt:

Ja-Stimmen: 24

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 3

Tatsächlich aber muss das Abstimmungsergebnis korrekt wie folgt lauten:

Ja-Stimmen: 26

Nein–Stimmen: 3

Enthaltungen: 1

Am Beschlussergebnis hat sich zwar nichts geändert, da der Beschluss nach wie vor mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde. Aus Transparenzgründen wollten wir Sie dennoch auf den Fehler hinweisen, den wir höflichst zu entschuldigen bitten.

Eine entsprechend korrigierte Versammlungsniederschrift, datierend auf den 20. Mai 20\_\_\_\_, liegt zu Ihrer Einsichtnahme in den Geschäftsräumen der Verwaltung nach vorheriger Anmeldung zur Einsicht bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Verwaltung

Sollte dem Verwalter als Versammlungsleiter der Fehler aufgefallen sein, genügt eine Berichtigung allein durch ihn allerdings nicht. Die Niederschrift ist vielmehr von allen Personen zu berichtigen, die die ursprüngliche Niederschrift unterzeichnet hatten. Ist also nach dem gesetzlichen "Normalfall" die Unterschrift des Versammlungsleiters, eines Wohnungseigentümers und des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter auch in der konkreten Gemeinschaft erforderlich, müssen diese Personen auch die berichtigte Niederschrift bzw. deren Berichtigung unterzeichnen.

#### Fussnoten zu HI9116265

[1] BayObLG, Beschluss v. 12.9.2002, 2Z BR 28/02 ZMR 2002, 951.

## 8.2 Rechtsschutzinteresse

(HI9116266)

Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Protokollberichtigungsanspruchs ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition des klagenden Wohnungseigentümers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde. Das Rechtsschutzinteresse ist aber nicht schon dann gegeben, wenn das Protokoll unrichtige oder unvollständige Feststellungen enthält.

[\[1\]](#)

### In welchen Fällen ist ein Rechtsschutzinteresse gegeben?

#### Nein: Redebeitrag eines Eigentümers vor Beschlussfassung nicht protokolliert

Der Verwalter erstellt die Niederschrift als Ablaufprotokoll mit Diskussionsbeiträgen einzelner Wohnungseigentümer. Einer der Wohnungseigentümer bemängelt, dass gerade sein Redebeitrag im Vorfeld der Beschlussfassung über die Festsetzung der Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen auf Grundlage der Jahresabrechnung nicht protokolliert wurde. Dabei habe er doch darauf hingewiesen, dass die Jahresabrechnung fehlerhaft sei.

Dem Wohnungseigentümer fehlt das erforderliche Rechtsschutzinteresse an einer gerichtlichen Geltendmachung eines Berichtigungsanspruchs. Seine Rechtsposition wird durch die begehrte Änderung auf Aufnahme des Diskussionsbeitrags nicht verbessert. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass trotz seiner Aussage in der Wohnungseigentümerversammlung die Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge auf Grundlage der Jahresabrechnung mehrheitlich genehmigt wurden. Es steht ihm des Weiteren frei, den entsprechenden Genehmigungsbeschluss anzufechten.

#### Nein: Abstimmungsergebnis ohne Auswirkung auf Beschlussmehrheit falsch protokolliert

Der Beschluss über die Genehmigung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans kam mit 25 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zustande. In der Niederschrift ist das Beschlussergebnis mit 26 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen protokolliert.

Einer entsprechenden Klage auf Berichtigung würde das Rechtsschutzbedürfnis fehlen, da sich der Fehler auf das Ergebnis der Beschlussfassung nicht auswirkt.<sup>[2]</sup>

#### **Ja: Falscher oder unvollständiger Beschlussinhalt wird wiedergegeben**

Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung liegt auch vor, wenn der Beschlussinhalt in der Niederschrift falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben ist, die Niederschrift unrichtige Tatsachen enthält oder wenn bei einem Ablauf-Protokoll vom Ermessen eindeutig fehlerhaft Gebrauch gemacht worden ist.<sup>[3]</sup>

#### **Ja: Protokoll enthält "ein Mehr" als der in der Versammlung gefasste Beschluss**

Die Wiederbestellung des Verwalters stand an. In der Eigentümerversammlung wurde diese mehrheitlich beschlossen. In der Niederschrift ist die Wiederbestellung protokolliert mit der Ergänzung einer Fortgeltung des bisherigen Verwaltervertrags.

Macht in diesem Fall einer der Wohnungseigentümer einen Berichtigungsanspruch geltend, könnte ihm das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis nicht abgesprochen werden. Es ist nämlich durchaus rechtlich relevant, ob die Wohnungseigentümer nur die Bestellung eines Verwalters beschließen oder ob gleichzeitig der Abschluss bzw. die Verlängerung eines Verwaltervertrags beschlossen wird.

#### **Ja: Verletzung von Persönlichkeitsrechten**

Die Niederschrift, die als Ablaufprotokoll gefertigt ist, enthält folgende Passage: "Von einer Wiedergabe der äußerst unqualifizierten Wortbeiträge des querulatorischen Eigentümers Schröder wird abgesehen."

Das Rechtsschutzinteresse des Wohnungseigentümers Schröder an einer Berichtigung der Versammlungsniederschrift zumindest in Form der Entfernung dieser Passage ergibt sich aus einer Verletzung seines Persönlichkeitsrechts.<sup>[4]</sup>

#### **Achtung: Nachträglich entfallendes Rechtsschutzinteresse**

Wird die Niederschrift im Laufe des Berichtigungsverfahrens berichtigt, entfällt das Rechtsschutzinteresse. Der klagende Wohnungseigentümer hat den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt zu erklären.

#### **Fussnoten zu HI9116266**

[1] LG Stuttgart, Urteil v. 5.8.2015, 10 S 10/15, ZMR 2015, 885.

[2] BayObLG, Beschluss v. 28.2.1991, BReg 2 Z 144/90, WuM 1991, 310.

[3] AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157.

[4] AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157.

## **8.3 Anspruchsgegner**

(HI9116267)

Die Klage auf Berichtigung der Versammlungsniederschrift ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter erstellt für sie als Organ die Niederschrift, die Mitunterzeichner werden insoweit als Hilfsorgane tätig.

<sup>[1]</sup>

#### Fussnoten zu HI9116267

---

- [1] AG Ratingen, Urteil v. 12.5.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692; AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157.

## 8.4 Frist

(HI9116268)

Immer noch umstritten ist, ob die Beschlussanfechtungsfrist des § 45 Satz 1 WEG auch für den Anspruch auf Berichtigung der Versammlungsniederschrift gilt oder nicht. Insbesondere die neuere Literatur ist überwiegend der Auffassung, dass die Frist des § 45 Satz 1 WEG nicht maßgeblich ist. Entsprechende aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung ist hierzu nicht ergangen.

## 9 Rechtsprechungsübersicht

(HI9116269)

### Berichtigungsanspruch

- Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs auf Berichtigung des Protokolls einer Wohnungseigentümerversammlung ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition des Anspruchstellers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde.<sup>[1]</sup>

Der einzelne Wohnungseigentümer kann seinen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung nicht mehr direkt gegenüber dem Verwalter geltend machen/durchsetzen, sondern nur noch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt auch hinsichtlich eines Anspruchs auf Berichtigung der Versammlungsniederschrift.<sup>[2]</sup>

Der Verwalter gilt als Vollzugs- und Vertretungsorgan der allein zuständigen Gemeinschaft; er ist nicht passivlegitimiert für die Protokollberichtigung.<sup>[3]</sup>

### Beweiswert

- Die Versammlungsniederschrift ist eine Privaturkunde i. S. d. § 416 ZPO. Sie begründet 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.<sup>[4]</sup>

Dem Versammlungsprotokoll kommt eine Indizwirkung dafür zu, dass die Beschlüsse wie protokolliert, gefasst worden sind.<sup>[5]</sup>

### Einsichtnahme

- Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.<sup>[6]</sup>

### Falscheintragungen, Lücken

- Die Versammlungsniederschrift entspricht dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Beschlüsse falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben sind.<sup>[7]</sup>

### Genehmigung durch Beschluss

- Ein Beschluss zur Genehmigung der Niederschrift einer vorangegangenen Wohnungseigentümerversammlung, widerspricht grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung.<sup>[8]</sup>

### Qualifizierte Protokollierungsklausel

- Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und 2 von der Versammlung

bestimmten Wohnungseigentümern abhängig (sog. qualifizierte Protokollierungsklausel), ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet.<sup>[9]</sup>

- Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von 2 Wohnungseigentümern abhängig, muss das Protokoll von 2 verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln.<sup>[10]</sup>
- Eine in der Teilungserklärung enthaltene Bestimmung, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von 2 von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, ist wirksam. Ein Verstoß hiergegen macht den Beschluss anfechtbar.<sup>[11]</sup>
- Bestimmt die Teilungserklärung, dass das Protokoll einer Wohnungseigentümerversammlung vom Verwalter sowie einem Wohnungseigentümer lediglich unterzeichnet werden "soll", führt das Fehlen der entsprechenden Unterschriften nicht zur Unwirksamkeit der gefassten Beschlüsse.<sup>[12]</sup>

### Unterzeichnung

- Das Protokoll unterschreibende Eigentümer müssen an der Versammlung teilgenommen haben.<sup>[13]</sup>
- Die nach § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG erforderliche Unterschrift eines Miteigentümers kann auch von einem solchen geleistet werden, der Mitglied des Verwaltungsbeirats ist. Auch die Beifügung des Zusatzes "Beirat" zur Unterschrift ändert nichts daran, dass es sich um die Unterschrift eines Miteigentümers handelt.<sup>[14]</sup>

### Verwalternachweis

- Besteht der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft lediglich aus einer Person und hat das Grundbuchamt hiervon gesicherte Kenntnis, wird die Bestellung des Verwalters durch eine lediglich von dem Versammlungsleiter und dem Verwaltungsbeirat unterschriebene Niederschrift über den in der Versammlung gefassten Beschluss nicht geführt. Die Niederschrift muss durch einen weiteren Wohnungseigentümer unterschrieben werden.<sup>[15]</sup>

### Fussnoten zu HI9116269

- 
- [1] LG Stuttgart, Urteil v. 5.8.2015, 10 S 10/15.
  - [2] AG Ratingen, Urteil v. 12.5.2021, 8 C 373/20.
  - [3] AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20.
  - [4] OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 8.2.2005, 20 W 231/01.
  - [5] LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 11.12.2019, 2-13 T 106/19.
  - [6] BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10.
  - [7] AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20; BayObLG, Beschluss v. 21.2.1991, 22 BR 2/91.
  - [8] OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 8.2.2005, 20 W 231/01.
  - [9] BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 203/14.
  - [10] BGH, Urteil v. 30.3.2012, V ZR 178/11.
  - [11] BGH, Beschluss v. 3.7.1997, V ZB 2/97, NJW 1997, 2956.
  - [12] OLG Celle, Beschluss v. 6.9.2004, 4 W 143/04.
  - [13] LG Dortmund, Urteil v. 6.8.2013, 1 S 298/12.
  - [14] OLG Hamm, Beschluss v. 8.7.2011, I-15 W 183/11.
  - [15] KG Berlin, Beschluss v. 20.1.2015, 1 W 580/14, ZWE 2015, 173.

