



PETER KÖHLER
RECHTSANWALT

In den maßgeblichen Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentumsanlagen können sich im Hinblick auf die Abfassung von Beschlüssen und von Niederschriften über Wohnungseigentümerversammlungen entsprechende Regelungen befinden, die Vorgaben hierfür beinhalten.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere auch jedem gewerblich tätigen WEG-Verwalter bereits im Stadium der Prüfung einer Bewerbungsabgabe eine vorherige Durchsicht der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung (ggf. mit Ergänzungsurkunden) dringend anzuraten und dies gilt auch bei der Vorbereitung der Versammlungen einer Wohnungseigentümergeinschaft, um hier keine Formfehler zu begehen.

Einer Wohnungseigentümerversammlung aus dem Jahre 2016 mit insgesamt acht unterschiedlichen Beschlüssen lag eine Gemeinschaftsordnung zu Grunde, in welcher sich unter der Bestimmung des § 14 Ziffer 8.) eine Regelung über eine sog. „qualifizierte Protokollierungsklausel“ mit konstitutiver Wirkung des folgenden Inhalts befindet:

.....“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.“....

Ist in einer Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft geregelt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, ist diese (Formerfordernis-) Regelung nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung wirksam und ein Verstoß hiergegen macht den Beschluss gem. § 23 Abs. 4 WEG anfechtbar (vgl. hierzu -u. a. -(Versäumnis-) Urteil des BGH v. 25.09. 2015 z. Az. „V ZR 203/14“ in NJW 2016, S. 568 ff. u. Beschluss des BGH v. 09.10.1997 z. Az. „V ZB 3/97“ in NJW 1998, S. 759 ff. u. Beschluss d. BGH v. 03.07.1997 z. Az. „V ZB 2/97“ in NJW 1997, S. 2956 ff.).

Nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung dient die Bestellung von zwei Wohnungseigentümern aus dem Kreis der bei der Versammlung persönlich anwesenden Wohnungseigentümer, welche für die Erfüllung dieses Formerfordernisses das Vertrauen der auf der Versammlung persönlich anwesenden Wohnungseigentümer inne haben, der Verwirklichung des „Vier-Augen-Prinzips“, wie dies -beispielsweise -auch aus dem Bankbereich und dem dort geltenden Prinzip der „doppelten Unterschriftsleistung“ bei bestimmten geschäftlichen Vorgängen von besonderer Relevanz der Fall ist (vgl. hierzu -u. a. -BGH in NJW 2016, S. 568 ff., BGH in NJW 1998, S. 759 ff. u. BGH in NJW 1997, S. 2956 ff.).

Indem diese Formerfordernisse bei der Wohnungseigentümerversammlung des Jahres 2016 nicht beachtet und gewahrt worden sind, hat das Gericht auf die Anfechtung des von mir als Verfahrensbevollmächtigten im Beschlussanfechtungsklageverfahren (§ 46 WEG) vertretenen Wohnungseigentümers dieser Gemeinschaft, welcher gerade auf die Beachtung solcher für alle Wohnungseigentümer relevanten Formvorgaben großen Wert legt, in dem (rechtskräftigen) Teil-Versäumnisurteil des Amtsgerichts Bad Homburg v. 08.06.2017 z. Az. 2 CV 27/17 (15) allesamt für ungültig erklärt.

Die Regelung des § 49 Abs. 2 WEG eröffnet kraft Gesetzes dem Gericht, welches über eine Beschlussanfechtungsklage (§ 46 WEG) entscheidet, die verfahrensrechtliche Möglichkeit, im Rahmen einer gerichtlichen Ermessensentscheidung etwaige den Wohnungseigentümern gegenüber dem Verwalter zu-stehende materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche bei der gerichtlichen Kostenentscheidung zu berücksichtigen.

Von einem gewerbsmäßig am Wohnungsmarkt langjährig auftretenden Verwalter und mithin von einem „Berufsverwalter“ kann insoweit regelmäßig verlangt werden, dass derselbe (u. a.) die in der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung der WEG-Gemeinschaft getroffenen Vereinbarungen kennt und anwendet und das er sich darüber hinaus die zum Mindeststandard gehörenden und für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Rechtskenntnisse und Kenntnisse kaufmännischer und technischer Art verschafft und diese Kenntnisse im Wege der Fortbildung aktualisiert (vgl. hierzu -u. a. -BGH in NJW 1998, S. 755 ff. (756)), weshalb demgemäß an die Einhaltung der erforderlichen Sorgfalt hohe Anforderungen gestellt werden.

Wenn der WEG-Verwalter als Versammlungsleiter unter Missachtung der Regelungen der Gemeinschaftsordnung, wie z. B. der Bestimmung über die

Protokollierung von Beschlüssen in der Form einer qualifizierten
Protokollierungsklausel, die gerichtliche Anfechtung von anfechtbaren
Beschlüssen schuldhaft veranlasst, können dem WEG-Verwalter gem. § 49 Abs.
2 WEG die Verfahrenskosten vollumfänglich auferlegt werden (vgl. hierzu -u. a.
-BGH in NJW 1998, S. 759 ff. u. BGH in NJW 1997, S. 2956 ff.).

Indem diese Formerfordernisse bei der Wohnungseigentümerversammlung des
Jahres 2016 von dem die Versammlung ausrichtenden WEG-Verwalter nicht
beachtet und gewahrt worden sind, hat das Amtsgericht Bad Homburg v. d. H.
auf der Grundlage des Teil-Versäumnisurteils v. 08.06.2017 diesbezüglich in
dem (rechtskräftigen) Schluss-Urteil v. 19.10.2017 dem für einen solchen
groben Formverstoß verantwortlichen WEG-Verwalter die Verfahrenskosten in
vollem Umfange gem. § 49 Abs. 2 WEG auferlegt, weil durch diese mit grobem
Ver-schulden begangene Verwalterpflichtwidrigkeit die gerichtliche Anfechtung
von Beschlüssen verursacht worden ist.

Download: [Teil-Versäumnis-u. Schluss-Urteil Amtsgericht Bad Homburg v. d. H](#)