

Die Berichtigung eines Protokolls einer Wohnungseigentümerversammlung setzt voraus, dass sich die Rechtsposition des betreffenden erheblich verbessert – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 11.10.2017, 2-13 S 107/17

I.

Das wesentlichste Organ der Willensbildung der Wohnungseigentümer ist die Wohnungseigentümerversammlung. Diese hat wenigstens einmal im Jahr, bei Bedarf auch öfter, stattzufinden. Über den Verlauf der Eigentümerversammlung und insbesondere die getroffenen Beschlüsse ist ein Protokoll zu erstellen. Kommt es über den Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung zum Streit werden oft Änderungen des Protokolls begehrt. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht wie schwierig dies ist.

II.

Die Klägerin ist Eigentümerin in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie nahm an einer Eigentümerversammlung teil und verlangte später Änderungen des über diese Versammlung erstellten Protokolls. Bei einem Tagesordnungspunkt sollte der Zusatz aufgenommen werden, dass kein Beschluss gefasst worden sei. Auch sollte aus dem Protokoll ein Zusatz entfernt werden, dass die Verwaltung mit dem Bauträger in Kontakt treten werde, um nach Möglichkeit eine einvernehmliche Lösung zu bestimmten Konflikten zu erreichen. Bei der Unterschriftenzeile sollte der Zusatz „Verwaltungsbeirat“ gestrichen werden.

Das Amtsgericht hat erstinstanzlich das Begehren der Klägerin vollständig zurückgewiesen. Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Protokollberichtigung gebe es nicht. Das Landgericht hat die eingelegte Berufung durch Beschluss als offensichtlich unbegründet zurückgewiesen. Es stellte maßgeblich darauf ab, dass für eine Protokollberichtigung Voraussetzung sei, dass sich die Position des Klägers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde. Dies sah es bei den begehrten Änderungen nicht als gegeben an.

III.

1.

a)

Das Protokoll der Eigentümerversammlung soll zwar den Verlauf der Eigentümerversammlung korrekt wiedergeben. Wesentliches Ziel des Protokolls ist aber darüber Auskunft zu geben, ob Beschlüsse gefasst wurden. Insbesondere den nicht anwesenden Eigentümern, aber auch sonstigen Dritten, soll auf diese Weise schnell und sicher die Information darüber verschafft werden, ob sie gegebenenfalls tätig werden müssen (insbesondere durch Anfechtungsklage). Daher kann nicht bei jeder Unrichtigkeit Berichtigung verlangt werden.

b)

Ein Berichtigungsanspruch ist insbesondere gegeben, wenn die im Protokoll niedergelegten Beschlüsse nicht oder nicht mit dem niedergelegten Inhalt gefasst wurden. Die Beschlüsse werden mit dem vom Versammlungsleiter in der Versammlung verkündeten Inhalt wirksam.

Beispiel: Die Gemeinschaft beschließt, den Anbieter A nicht mit einer bestimmten Reparatur zu beauftragen. Der Versammlungsleiter vergisst bei der Verkündung des Beschlussergebnisses das Wort „nicht“. Der Beschluss ist mit dem Inhalt zustande gekommen, das Anbieter A den

Auftrag erhält. Im Protokoll wird dokumentiert, der Beschluss sei gefasst worden, Anbieter A den Auftrag nicht zu erteilen.

Da das Protokoll insbesondere die Beschlusslage dokumentieren soll, ist ein Korrekturanspruch gegeben, wenn es zwischen dokumentierter und tatsächlicher Situation zu Abweichungen kommt. Bei dem Beispiel wäre eine Abweichung gegeben. Gleichzeitig ist aber durch die Verkündung durch den Versammlungsleiter der Beschluss mit dem Inhalt zustande gekommen, der Auftrag sei erteilt worden. Hier müsste vorrangig eine Anfechtungsklage gegen den tatsächlich nicht gefassten Beschluss kombiniert mit einer Klage den tatsächlich gefassten Beschluss festzustellen erhoben werden.

c)

Ein Berichtigungsanspruch kann aber auch gegeben sein, wenn das Protokoll einem Eigentümer eine Äußerung unterstellt, die er nicht oder nicht mit diesem Inhalt getätigt hat. Umgekehrt kann ein Berichtigungsanspruch auch gegeben sein, wenn das Protokoll es unterlässt, Äußerungen welche ein Eigentümer auf der Eigentümerversammlung getätigt hat aufzunehmen. Voraussetzung ist aber in beiden Fällen, dass die Äußerungen rechtliche Auswirkungen haben.

d)

Kein Berichtigungsanspruch ist allerdings gegeben, wenn wie im vorliegenden Fall missliebige Äußerungen, die aber tatsächlich so auf der Eigentümerversammlung gefallen sind, aus dem Protokoll gestrichen werden sollen. Ein Berichtigungsanspruch ist ebenfalls nicht gegeben, wenn eine Äußerungen zwar falsch oder verfälschend wiedergegeben wird, dies aber keine rechtlichen Auswirkungen hat.

IV.

Berichtigung eines Protokolls einer Wohnungseigentümerversammlung ist rechtlich schwierig. Ob wie von der Rechtsprechung gefordert durch die Berichtigung eine wesentliche Veränderung der Rechtsposition des die Berichtigung begehrenden Eigentümers gegeben ist, bedarf der Einschätzung im Einzelfall. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.