

## **Wohnungseigentumsrecht – Wer unterschreibt das Versammlungsprotokoll?**

Die Wohnungseigentümergeinschaft regelt ihre Angelegenheiten auf den jährlichen Eigentümerversammlungen. Die hier gefassten Beschlüsse sind in der Regel bestandskräftig, wenn kein Eigentümer sie binnen eines Monats nach der Versammlung gerichtlich anfecht. Auch Eigentümer die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, sind an bestandskräftige Beschlüsse der Eigentümergeinschaft gebunden.

Die Versammlung und die gefassten Beschlüsse sind schriftlich zu protokollieren. Die Beschlüsse sind anschließend durch die Verwaltung in die Beschlusssammlung aufzunehmen. Weiter ist das Versammlungsprotokoll von dem Versammlungsleiter, in der Regel dem Hausverwalter, und einem weiteren Wohnungseigentümer zu unterschreiben (§ 24 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)).

Besteht in der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verwaltungsbeirat ist auch die Unterschrift des Vorsitzenden des Beirats oder seines Stellvertreters erforderlich. Besteht kein Beirat, muss das Protokoll vom versammlungsleitenden Verwalter und einem Eigentümer unterschrieben werden; besteht ein Verwaltungsbeirat sind drei Unterschriften durch den Versammlungsleiter, einen Eigentümer und den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreter förmliche Voraussetzung.

Bei Fehlen der zwingend erforderlichen Unterschriften, kann binnen Monatsfrist ein Beschluss wegen eines solchen Formmangels im Protokoll angefochten werden. Auf diese Rechtslage weist das Oberlandesgericht München in einem Beschluss vom 07.08.2007 (34 Wx 3/05) hin. Fehlt auch nur eine Unterschrift unter dem Protokoll, ist ein in dieser Versammlung gefasster Beschluss auf Antrag für ungültig zu erklären.

Bestimmt die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft darüber hinaus weitere Förmlichkeiten, so sind auch diese zu beachten und führen ggfs. zur Anfechtbarkeit. In dem vom OLG München entschiedenen Fall war zusätzlich zur gesetzlich vorgegebenen Unterschrift eines Eigentümers noch die Unterschrift eines zweiten Eigentümers erforderlich. Die Gemeinschaftsordnung gilt hier ergänzend zu den gesetzlichen Vorschriften des WEG. Sowohl Verwaltung als auch Eigentümer sollten sich deshalb vor Beschlussfassung die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung genau ansehen, um festzustellen, ob dort weitere Formvoraussetzungen für die Beschlussfassung vorgesehen sind.

\* \* \* \* \*

Der Autor dieses Beitrags ist Rechtsanwalt Oliver Groll, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll aus Oldenburg. Der 41-jährige Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht mit weiteren Tätigkeitsschwerpunkten im Vertrags- und Arbeitsrecht. Der Autor ist außerdem Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, Fachbereich Ingenieurwissenschaften ([www.ra-arens.de](http://www.ra-arens.de)).