

## Sachverhalt

Der Kläger begehrt von der die Wohnungseigentümergeinschaft S verwaltenden Beklagten zu 1 und von der Beklagten zu 2, welche die Wohnungseigentümersammlung vom 7.5.2014 leitete, die Berichtigung des von der Beklagten zu 2 zu dieser Versammlung gefassten und von einem weiteren Wohnungseigentümer unterschriebenen Protokolls hinsichtlich des Beschlusstextes zu TOP 1, unter welchem die Verlängerung der Verwalterbestellung behandelt wurde, hinsichtlich des Vorspanns im Protokoll, wonach die Geschäfts- und Protokollordnung per Abstimmung bestätigt worden sei, und hinsichtlich eines angeblich gestellten Antrags seines bevollmächtigten Rechtsanwalts, ihm anstelle der Beklagten zu 2 für die Dauer der Verwalterwahl die Versammlungsleitung zu übertragen.

## Aus den Gründen

Die Klage auf Berichtigung des Beschlusstextes zu TOP 1 der Eigentümersammlung vom 7.5.2014 gegen die Beklagte zu 2 ist zulässig und begründet.

Dabei kann dahinstehen, ob sich der Protokollberichtigungsanspruch gegen alle Personen richtet, die mit ihrer Unterschrift für die Richtigkeit der Niederschrift einzustehen haben und im Nachhinein die Berichtigung verweigern (so BayObLG ZMR 2002, 951; *Elzer* in Jennißen, WEG, § 24, Rdn. 140; *Klein* in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 43, Rdn. 179) oder ob allein der verantwortliche Versammlungsleiter passivlegitimiert ist (so *Müller*, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Aufl., 8. Teil, Rdn. 203). Auch wenn man davon ausgeht, dass eine Protokollberichtigung nur dann wirksam durchgeführt werden kann, wenn sie auch von dem Wohnungseigentümer, der das Protokoll nach Maßgabe des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG unterschrieben hat, mit getragen wird, hätte dies nicht zur Folge, dass die allein gegen den Versammlungsleiter gerichtete Klage abzuweisen wäre. Dies folgt insbesondere nicht daraus, dass die in einem Verfahren verklagten Passivlegitimierten eines Protokollberichtigungsanspruchs notwendige Streitgenossen wären. Eine notwendige Streitgenossenschaft besteht bei ihnen aus prozessualen Gründen (§ 62 Abs. 1 Alt. 1 ZPO), denn ein allein gegen die Beklagte zu 2 ergehendes Urteil wirkt gemäß § 48 Abs. 3 WEG auch gegen die übrigen wirksam beigelegenen Wohnungseigentümer und damit auch gegen den nicht verklagten Eigentümer, der das Protokoll mit unterzeichnet hatte. Dies schließt die Führung getrennter Verfahren nicht aus, es würde bei getrennter Prozessführung nur die in dem einen Verfahren ergehende Entscheidung Rechtskraftwirkung im anderen Verfahren hervorrufen; nur ein Nebeneinander der Verfahren führt zur notwendigen Streitgenossenschaft, doch bleibt ein Nacheinander der Prozesse möglich (*Schultes* in Münchener Kommentar zur ZPO, 4. Aufl., § 62, Rdn. 5). Sollte sich der Wohnungseigentümer, welcher das Protokoll unterzeichnet hatte, weigern, die von der Beklagten zu 2 berichtete Version des Protokolls erneut zu unterschreiben, kann der Kläger seine Verurteilung in einem getrennten Prozess betreiben. Das Urteil im vorliegenden Verfahren bindet gemäß § 48 Abs. 3 WEG die Entscheidung in jenem Verfahren.

Das Protokollberichtigungsbegehren ist hinsichtlich des Beschlusstextes zu TOP 1 der Eigentümersammlung vom 7.5.2014 – soweit es sich gegen die Beklagte zu 2 richtet – auch begründet. Die Beklagte zu 2 hat nicht bestritten, dass nur die weitere Bestellung der Beklagten zu 1 zur Verwalterin zur Abstimmung gebracht wurde und nicht auch die Verlängerung des Verwaltervertrags zu den gleichen Bedingungen. Es ist rechtlich relevant, ob die Wohnungsei-

gentümer nur die Bestellung eines Verwalters beschließen oder ob gleichzeitig der Abschluss bzw. die Verlängerung eines Verwaltervertrages beschlossen wird. Daher kann dem dahingehenden Begehren des Klägers auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis abgesprochen werden.

2. Dem Kläger steht kein Anspruch gegen die Beklagte zu 1 auf Berichtigung des Protokolls vom 7.5.2014 zu. Denn nach sämtlichen zur Passivlegitimation des Protokollberichtigungsanspruchs vertretenen Auffassungen kann sich dieser jedenfalls nicht gegen den Verwalter richten, der – wie vorliegend die Beklagte zu 1 – an der Versammlung gar nicht teilgenommen und einen Dritten mit der Versammlungsleitung und der Protokollierung beauftragt hat.

Es fehlt dem klägerischen Begehren am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis, soweit der Kläger die Berichtigung des Vorspanns „zur Geschäftsordnung“ und die Berichtigung des von seinem bevollmächtigten Rechtsanwalt angeblich zur Versammlungsleitung zu TOP 1 der Versammlung vom 7.5.2014 gestellten Antrags begehrt. Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Protokollberichtigungsanspruchs ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition des Klägers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde (LG Dresden ZWE 2014, 54; *Müller* a.a.O. 8. Teil, Rdn. 199) und nicht immer schon dann, wenn das Protokoll unrichtige oder unvollständige Feststellungen enthält. Die von dem Kläger im Rahmen des Vorspanns „zur Geschäftsordnung“ und im Rahmen des Verfahrensanspruchs seines Bevollmächtigten zu TOP 1 begehrten Richtigstellungen haben keine Auswirkung auf die Auslegung von Beschlüssen und sind auch sonst nicht geeignet, die Rechtsposition des Klägers zu verbessern. Auf für die Beurteilung der Frage, ob die Voraussetzungen für eine von dem Kläger parallel betriebene Abberufung der Beklagten zu 1 gegeben sind, hat die Berichtigung ebenfalls keinen Einfluss.

*Einsender: RA David Greiner, Tübingen*

## Anmerkung

So mancher Wohnungseigentümer reibt sich nach Erhalt des Versammlungsprotokolls verwundert die Augen, weil er im Protokoll mehr oder weniger fantasievolle Ausführungen jenseits der Tatsachen „protokolliert“ findet. Wie kann dieser Wohnungseigentümer gegen das unrichtige Protokoll vorgehen? Mit dieser in der Praxis häufigen Problematik befasst sich das vorstehende Urteil. Weil der Sachverhalt darin nur abgekürzt mitgeteilt wird, sei nachfolgend zunächst dargestellt, worum es im Einzelnen ging:

### 1. Zum Sachverhalt

In der Versammlung stand die Verwalterwahl auf der Tagesordnung, wobei der Kläger gegen die Wiederbestellung der amtierenden Verwalterin opponierte und Bewerber zur Übernahme der Verwaltung organisiert hatte. Zu weiteren Themen der Tagesordnung waren nach Auffassung des Klägers Pflichtverletzungen der Verwalterin zu diskutieren. Die Verwalterin, eine Immobilienservice GmbH, entsandte nach der bei ihr üblichen Praxis zur WEG-Versammlung ihren Geschäftsführer und eine angestellte Mitarbeiterin, die „Objektsachbearbeiterin“ Frau R. Zu Beginn der Versammlung teilte der Geschäftsführer mit, er überlasse die Versammlungsleitung Frau R. Daraufhin

beantragte der den Kläger in der Versammlung vertretende Rechtsanwalt Dr. G. entsprechend einer in der Literatur gegebenen Empfehlung,<sup>1)</sup> ihm die Versammlungsleitung zu übertragen, weil zu befürchten sei, dass der Verwalter in den (auch) ihn selber betreffenden Angelegenheiten nicht neutral agieren werde. Über diesen Antrag wurde per Geschäftsordnungsbeschluss abgestimmt; er fand keine Mehrheit. Als es zum TOP Verwalterwahl kam, fragte der Geschäftsführer der Verwalterin „in die Runde“, ob er noch einmal für 3 Jahre bestellt werden solle, was mehrheitlich Zustimmung fand. In dem von Frau R. und dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden unterschriebenen Protokoll war sodann Folgendes zu lesen:

Die Geschäfts- und Protokollordnung zur Versammlung wird nach Eröffnung erläutert und per Abstimmung bestätigt.

RA Dr. G stellt den Antrag, dass die Hausverwaltung den Raum während der nächsten Vorstellung verlassen soll.

Die Fa. ... Immobilienservice GmbH erhält hiermit die Folgebestellung und Vertragsverlängerung im Amt des Verwalters zu den bisherigen Bedingungen für weitere drei Jahre, bis zum 31.12.2017.

Die zitierten Passagen entsprachen ersichtlich nicht den Tatsachen: Eine „Geschäfts- und Protokollordnung“ war nicht zur Abstimmung gestellt worden; RA Dr. G. hatte nicht beantragt, dass die Verwaltung den Raum verlassen solle, sondern dass ihm die Versammlungsleitung übertragen werde; und der Verwaltervertrag war bei der „Abstimmung“ über die Wiederbestellung nicht erwähnt worden. Der Kläger stand nun vor der Frage, wie er gegen das unrichtige Protokoll vorgehen könne.

## 2. Wer ist passivlegitimiert?

Der Anspruch auf Protokollberichtigung ist prinzipiell anerkannt,<sup>2)</sup> wenn es auch nicht gerade viele einschlägige Gerichtsurteile und tiefeschürfende Abhandlungen dazu gibt. Zur Frage, gegen wen er sich richtet, gehen die Ansichten teilweise auseinander.

### a)

Im Ausgangspunkt ist unstreitig, dass sich der Anspruch auf Protokollberichtigung gegen die Person richtet, die die Versammlung geleitet hat. Was aber gilt, wenn diese Person – wie im besprochenen Fall – keine natürliche, sondern eine juristische Person ist? Richtet sich der Anspruch hier gegen die Verwaltungs-GmbH oder gegen Frau R., der die Verwaltungs-GmbH die Versammlungsleitung überlassen hatte? Nach *Riecke* wäre die „natürliche Person“ Frau R. in Anspruch zu nehmen, und das nicht etwa im wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, sondern in einem „normalen“ Zivilprozess: „Gegenüber einem externen Protokollführer (z.B. Angestellte des Verwalters ...) ist der Rechtsweg nach § 43 WEG nicht eröffnet.“<sup>3)</sup> Nach der Überzeugung des Verfassers ist demgegenüber die Verwaltungs-GmbH passivlegitimiert; Frau R. war lediglich eine (rechtlich) unselbstständige Hilfsperson, die für die Verwalterin tätig war. Die Verwalterin trägt die Verantwortung für die Versammlungsleitung und für die Richtigkeit des Protokolls, auch wenn sie beides ihrer Mitarbeiterin überlässt. In diesem Sinne richtete der Kläger seine Protokollberichtigungsklage gegen die Verwaltungs-GmbH. Das stieß beim LG Stuttgart nicht auf Zustimmung. Es folgte *Riecke* zwar (zu Recht) nicht hinsichtlich der Rechtswegzuständigkeit (sonst hätte es die Berufung als unzulässig abweisen müssen), aber es verneint einen Anspruch gegen die Verwalterin, weil diese „an der Versamm-

lung gar nicht teilgenommen und einen Dritten mit der Versammlungsleitung und Protokollierung beauftragt hat“. Das kann in Ergebnis und Begründung nicht überzeugen: Eine GmbH nimmt niemals persönlich an einer Versammlung teil und kann auch nicht persönlich Protokoll führen; sie muss das zwangsläufig den für sie handelnden natürlichen Personen überlassen. Diese Personen sind im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern keine selbstständigen „Dritte“, sondern Vertreter der Verwalterin, wobei es in diesem Zusammenhang nicht darauf ankommt, ob sie als rechtliche Vertreter der Verwaltungs-GmbH (Geschäftsführer, Prokurist) oder als deren Angestellte oder sonstige Mitarbeiter handeln. Das Handeln dieser Personen ist gegenüber den Wohnungseigentümern als Handeln der Verwalterin zu betrachten; ihr Verschulden wird gem. § 278 BGB der Verwalterin zugerechnet.

### b)

Entgegen eigener Überzeugung, aber „sicherheitshalber“ und nach dem Motto „viel hilft viel“ (und wie die Entscheidung des LG Stuttgart zeigt: aus gutem Grund) nahm der Kläger zugleich mit der Verwalterin auch deren Mitarbeiterin Frau R. in Anspruch. Den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, der das Protokoll ebenfalls unterzeichnet hatte, ließ der Kläger hingegen in Ruhe. Dem Amtsgericht in erster Instanz genügte das nicht: Es vertrat die Auffassung, die Klage müsse sich zwangsläufig gegen alle Personen richten, die an der Protokollberichtigung mitwirken und das berichtigte Protokoll unterschreiben müssten. Das sind bekanntlich gem. § 24 Abs. 6 WEG außer dem Versammlungsleiter der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats und „ein Wohnungseigentümer“ (der im Fall aber gar nicht bestimmt worden war). Dem ist das Landgericht Stuttgart nicht gefolgt. Es lässt dahin stehen, ob sich der Protokollberichtigungsanspruch auch gegen die Wohnungseigentümer richtet, die das (berichtigte) Protokoll zu unterschreiben haben; denn selbst wenn das der Fall wäre, hätte das nicht zur Folge, dass deswegen die allein gegen den Versammlungsleiter gerichtete Klage abzuweisen wäre. Dem ist zuzustimmen. Ergänzend sei angemerkt, dass sich der Protokollberichtigungsanspruch nach Auffassung des *Verfassers* ohnehin nur gegen den Versammlungsleiter bzw. Protokollführer richten kann. Das kann schon deshalb nicht anders sein, weil das Protokoll zu seiner Wirksamkeit nicht der Unterzeichnung bedarf, sodass auch seine Berichtigung nicht davon abhängen kann, ob es von Wohnungseigentümern unterschrieben wird oder nicht. Außerdem sind die gem. § 24 Abs. 6 WEG zur Unterzeichnung berufenen Wohnungseigentümer eben nicht zur Erstellung und somit auch nicht zur Berichtigung des Protokolls verpflichtet, sondern allenfalls dazu, das berichtigte Protokoll zu unterzeichnen.

## 3. Was muss berichtigt werden?

### a) Zum Rechtsschutzbedürfnis

Im Protokoll stand wahrheitswidrig, dass eine Abstimmung über eine Geschäfts- und Protokollordnung stattgefunden habe; ferner wurde der zur Abstimmung gestellte Antrag des Klägervertreters falsch zitiert. Diese Unwahr-

1) *Greiner*, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2014, Rdn. 1263.

2) *Riecke/Schmid*, WEG, 4. Aufl. 2014, § 24 Rdn. 83 ff.

3) *Riecke*, in: *Riecke/Schmid* (Vornote), Rdn. 87.

heiten dürfen und werden nach dem Urteil des LG Stuttgart im Protokoll stehen bleiben: Das LG Stuttgart schließt sich dem LG Dresden an, das in fast wörtlicher Übernahme der Kommentierung von Riecke<sup>4)</sup> urteilte: „Das Rechtsschutzinteresse an einer gerichtlichen Geltendmachung eines Protokollberichtigungsanspruchs ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich ändern würde. Dies ist insbesondere nicht der Fall, wenn wegen Bagatellen inhaltlicher oder formeller Art Berichtigungen verlangt werden, die auf die Auslegung von Beschlüssen keine Auswirkung haben.“<sup>5)</sup> Nach dem LG Stuttgart würde sich die Rechtsposition des Klägers durch die Änderung der o.g. falschen Protokollinhalte nicht verbessern, weshalb er diesbezüglich kein Rechtsschutzinteresse an einer Änderung habe. Dem ist zu widersprechen. Die Grundannahme, nur diejenigen Gegenstände des Protokolls seien erheblich, die sich auf den Inhalt oder die Auslegung von Beschlüssen auswirken, ist verfehlt. Maßstab für die Prüfung, was im Sinne des Rechtsschutzbedürfnisses erheblich ist und was nicht, müssen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung sein. Und es entspricht sicher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, worunter gem. § 21 Abs. 4 WEG das „Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen“ zu verstehen ist, wenn das Protokoll der Wahrheit nicht entspricht und Abstimmungen „protokolliert“, die nicht stattfanden und Anträge „zitiert“, die so nicht gestellt wurden. Jeder Miteigentümer hat gem. § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und somit darauf, dass keine Unwahrheiten im Protokoll stehen. Die Rechtsposition eines Miteigentümers ist alleine durch den Umstand nachteilig betroffen, dass im Protokoll Unwahrheiten stehen. Zwar gibt es vor dem Hintergrund ordnungsmäßiger Verwaltung eine gewisse Erheblichkeitsschwelle in dem Sinne, dass die Berichtigung von Bagatellen nicht verlangt werden kann; aber es ist verfehlt, Bagatellen so zu definieren, dass darunter alle Gegenstände fallen, die nicht „zu konkreten Verbesserungen der Rechtsstellung“ eines Miteigentümers führen. Im Ergebnis stellt die vorliegende Entscheidung bedauerlicher Weise geradezu einen „Freibrief“ für Verwalter dar, das Protokoll mit nicht geschehenen Tatsachen anzureichern oder anderweitig zu verfälschen, was nach der Auffassung von Riecke, LG Stuttgart und LG Dresden ja solange problemlos möglich ist, als nicht Beschlüsse (und zwar andere als Geschäftsordnungsbeschlüsse) falsch protokolliert werden.

b) Muss der Beststellungsbeschluss einen beabsichtigten Verwaltervertrag erwähnen?

Zuzustimmen ist dem LG Stuttgart darin, dass im Protokoll nicht behauptet werden darf, über einen Verwaltervertrag sei Beschluss gefasst worden, wenn der Vertrag bei der Beschlussfassung nicht erwähnt wurde. Das Protokoll muss wiedergeben, was beschlossen wurde und sonst nichts. Dem scheint auf den ersten Blick die Entscheidung des BGH vom 27.2.2015<sup>6)</sup> entgegen zu stehen. Darin hat der BGH ausgeführt, es könne sich bei der Wiederwahl eines amtierenden Verwalters aus den Umständen ergeben, dass mit seiner Bestellung auch der bisherige Verwaltervertrag wieder beschlossen worden sein solle. So heißt es beim BGH unter Rdn. 11: „Ausreichend ist es, wenn sich aus den Gesamtumständen ergibt, dass der Verwalter zu den

bisherigen Konditionen (insbesondere der Vergütung) weiter tätig sein wird“. Lassen wir hier dahinstellen, dass die BGH-Entscheidung mit dem Grundsatz der Bestimmtheit von Beschlüssen nicht in Einklang bringen ist, denn was beschlossen wurde, muss sich aus dem Beschlusstext ergeben und nicht aus den „Umständen“. Denn unabhängig davon, welchen Inhalt man dem Beschluss im Wege der Auslegung und Einbeziehung der „Umstände“ schließlich geben mag, bleibt es dabei, dass das Protokoll den Tatsachen verpflichtet ist: Im Protokoll darf nur stehen, worüber abgestimmt wurde. Wenn man dann mit dem BGH im Einzelfall zu dem Ergebnis kommen sollte, dass trotz fehlender Erwähnung im Beschlusstext ein Verwaltervertrag mitbeschlossen worden sei, steht das auf einem anderen Blatt. Das gewünschte oder im Wege der Auslegung erzielte Ergebnis darf jedenfalls nicht nachträglich in den Beschlusstext hineinmanipuliert werden – auch wenn viele Verwalter sich in Umsetzung eines vermeintlichen Mehrheitswillens dazu berufen fühlen, den gefassten Beschlüssen erst im Protokoll die erforderliche Vollständigkeit und Klarheit zu verleihen. Es ist zu begrüßen, dass das LG Stuttgart mit seiner Entscheidung in diesem Punkt klar Stellung bezogen hat.

*Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Tübingen.*

*(Der Verfasser hat den Kläger vor dem Amts- und Landgericht anwaltlich vertreten.)*

### **Zweckbestimmungsartige Nutzung durch „Medizintouristen“ – Vergemeinschaftung der individuellen Unterlassungsansprüche**

24. WEG § § 10 Abs. 6, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3; BGB § 1004

Die kurzfristige Vermietung einer Wohnungseigentumseinheit an „Medizin-Touristen“ stellt eine Wohnnutzung dar.

Bei entsprechender Öffnungsklausel nebst Beschluss bestehen keine Unterlassungsansprüche.

Verstöße gegen verwaltungsrechtliche Normen rechtfertigen keinen gesetzlichen Unterlassungsanspruch.

AG München, Urteil vom 30.9.2014

483 C 2720/14

### **Sachverhalt**

Die Klägerin macht gegenüber den Beklagten u.a. Ansprüche auf Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Einheiten der Beklagten geltend.

Die Beklagten sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, die die Klägerin ist. Es handelt sich um eine größere Anlage im Stadtgebiet in der Nähe des Hauptbahnhofs. Die Beklagten sind Eigentümer dreier Einheiten mit den Nrn. 38, 80 und 137 laut Aufteilungsplan. Die Nummer 38 ist als „Wohnung mit Kellerraum“, die Einheiten Nummern 80 und 137 jeweils als „Büro mit Kellerraum“ in der Teilungserklärung umschrieben. Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 26.6.1998 enthält unter anderem folgende Regelungen:

#### **§ 3 Umfang der Nutzung**

...

4) Riecke, in: Riecke/Schmid (Fn 2), Rdn. 84.

5) LG Dresden v. 22.5.2013 – 2 S 311/12, ZWE 2014, 54.

6) BGH v. 27.2.2015 – V ZR 114/14, ZMR 2015, 393.