

Protokollversand und Unterschriften

Nach § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG ist die Urschrift eines Protokolls vom
Versammlungsvorsitzenden (in der Regel der Verwalter) und einem Wohnungseigentümer
sowie – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – auch von dessen Vorsitzendem oder seinem
Vertreter zu unterzeichnen.

Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen
werden muss, genügt die Vorlage eines Versammlungsprotokolls über den
Bestellungsbeschluss, bei dem die Unterschriften der vorgenannten Personen
(Versammlungsleiter, ein Wohnungseigentümer und ggf. ein Beiratsvorsitzender oder
dessen Vertreter) öffentlich beglaubigt sind (vgl. § 26 Abs. 4 WEG). Dem Grundbuchamt
gegenüber muss manchmal die Verwalterbestellungen in dieser Form nachgewiesen
werden; in der Regel ist dies der Fall bei vereinbarter Verwalterzustimmungspflicht zur
Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum (nach § 12 WEG). Hier fordert bekanntlich
der Urkundsnotar im Auftrag des Veräußerers vom Verwalter dessen Zustimmung zu einem
Veräußerungsgeschäft. Seine Legitimation muss dann der Verwalter gegebenenfalls durch
ein solches ordnungsgemäß unterschrittsbeglaubigtes Protokoll nachweisen. Die geringen
notariellen Unterschriftsbeglaubigungsgebühren sind grundsätzlich Kosten der Gemeinschaft
und damit anteilig von allen Eigentümern zu tragen. Ohne entsprechende Nachweisführung
ist der weitere Vollzug des Veräußerungsgeschäfts "blockiert", was zu finanziellen Schäden
auf Verkäufer- und auch Käuferseite führen könnte. Verwalter und
Eigentümergeinschaften sind deshalb gut beraten, erforderliche
Unterschriftsbeglaubigungen sehr rasch zu veranlassen. Mit Unterschriftsleistung bestätigen
die Unterzeichner die Richtigkeit eines Protokolls aus ihrer Sicht; sie erhöhen damit den
Beweiswert dieser Unterlage.

Unterzeichnen können jedoch lediglich nur Beteiligte, die an der betreffenden
Eigentümerversammlung auch von Anfang bis Ende persönlich teilgenommen haben.

Kraft Gesetzes ist allein die Erstellung einer Protokoll-Urschrift vorgeschrieben (§ 24 Abs. 6
WEG: "Über ... Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen"); damit besteht zumindest
nach Wortlaut des Gesetzes auch keine Versandungspflicht des
Versammlungsleiters/Verwalters von Protokollen bzw. Protokoll-Abschriften an die
Eigentümer.

Allerdings wird in heutiger Praxis bereits öfter eine solche Versandungspflicht schon in
Gemeinschaftsordnungen ausdrücklich verankert. Auch aus jahrelanger Versandung (selbst
ohne vertragliche Absprachen) kann sich sozusagen gewohnheitsrechtlich ein
entsprechender Anspruch der Eigentümer auch auf Zusendung von Protokoll-Abschriften in
Zukunft ergeben, zumal die Versandung bereits als "nobile officium" eines jeden Verwalters
und als "branchenüblich" angesehen wird.

Ist also – wie Regelfall – von einer Versandungspflicht auszugehen, muss nach absolut h.M.
sichergestellt werden, dass Protokollabschriften so rechtzeitig verschickt werden, dass sie
Eigentümern innerhalb von 3 Wochen ab Versammlungstermin zugegangen sind; übliche
postalische Zustellzeiten (Einlieferung plus 1 oder 2 Tage) sind also bei Absendung mit zu
berücksichtigen. Noch fehlende weitere Unterschriften unter der Protokoll-Urschrift
rechtfertigen insoweit keine Fristverlängerung und entschuldigen damit auch keine verspätet
erfolgte Versandung, was häufig verkannt wird. Verantwortlich für die Richtigkeit der
Endfassung eines Protokolls ist primär allein der Versammlungsleiter; er kann also auch
ohne weiteres das Protokoll verschicken, ohne dass auf der Urschrift alle Unterschriften
geleistet wurden. Das allein verbindliche Protokoll bleibt das des Versammlungsleiters, bis
nicht etwa in einem Streitverfahren über wesentliche und rechtserhebliche Fragen das
Wohnungseigentumsgericht eine andere abschließende Entscheidung trifft.