

## BEWUSST FALSCH PROKOLLIERUNG EINER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

11.03.2004      Fachinformation

Ein Verwalter, der eine Niederschrift über eine Eigentümerversammlung erstellt, wobei diese in den wesentlichen Punkten unrichtig ist, kann für die weitere Führung der Verwaltung ungeeignet sein. Das BayObLG hat mit Beschluss vom 17. September 2003 (2Z BR 135/03) in NZM 2004, Seite 108 entschieden, dass bei bewusst falscher Protokollierung einer Eigentümerversammlung der Verwalter für die weitere Führung der Verwaltung ungeeignet sein kann. Der Beschluss über die erneute Bestellung des Verwalters sei auf Antrag für ungültig zu erklären. Im zu entscheidenden Fall war eine Niederschrift über eine Eigentümerversammlung vom Verwalter verfasst worden. In der Niederschrift waren Beschlussfassungen über eine Wohngeldabrechnung 1999 und 2000 sowie ein Wirtschaftsplan ab 1. Mai 2001 dokumentiert. Derartige Beschlussfassungen hatten jedoch nicht stattgefunden. Daraufhin war vom Gericht ein anderer Verwalter bestellt worden, dessen Amtszeit inzwischen abgelaufen war. Dieser bestellte Verwalter berief eine Eigentümerversammlung auf den 13. Juni 2002 ein. In dieser Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich wiederum den ursprünglichen Verwalter, der die fehlerhafte Protokollierung vorgenommen hatte, ab dem 1. Januar 2003 für die Dauer von 3 Jahren zum Verwalter zu bestellen. Hiergegen wandten sich die Antragsteller. Das Gericht hat erörtert, dass ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters für ungültig zu erklären sei, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vornherein nicht zu erwarten sei. Dies sei der Fall, wenn Umstände vorliegen, die den Bestellten als unfähig oder ungeeignet für das Amt erscheinen lassen. Das BayObLG hat daher festgestellt, dass die Vorinstanz zu Recht entschieden habe, dass der bestellte Verwalter zur weiteren Ausübung des Verwalteramtes ungeeignet sei, weil eine Niederschrift über eine Eigentümerversammlung gefertigt wurde, die in wesentlichen Punkten nicht dem tatsächlichen Verlauf entsprochen habe. Die Niederschrift über eine Eigentümerversammlung sei ein wichtiges Dokument. Es diene einerseits der Unterrichtung der Wohnungseigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben. Andererseits werde das Protokoll zu Beweis Zwecken über die gefassten Beschlüsse verwendet, wobei der Niederschrift eine um so stärkere Bedeutung zukomme, je weniger sich die teilnehmenden Eigentümer nach Ablauf einer oft langen Zeit an die tatsächlichen Vorgänge erinnern könnten. Der Beschluss kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Er liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Beschluss des BayObLG vom 17. September 2003

### Downloads

---

2B776\_05-04%20protokollierung

162  
PDF