

Merkblatt

Anforderungen an die Unterschriften des Verwalterprotokolls

I. Vorbemerkung:

Die nachfolgende Übersicht setzt sich lediglich mit den Vorgaben bzgl. den Unterschriften unterhalb des Bestellungsprotokolls (auch „Niederschrift“) auseinander. Hinsichtlich der übrigen Voraussetzungen einer wirksamen Verwalterbestellung verweisen wir insbesondere auf §§ 24 ff. WEG.

Aber auch hier möchten wir von einer Verwalterbestellung mittels **Umlaufbeschlusses abraten**, da in diesem Fall **sämtliche Eigentümer** vor einem Notar ihre Unterschrift beglaubigen lassen müssen (nahezu einhellige Auffassung in Literatur und Schrifttum, siehe BGH, Beschluss vom 19. Juli 2021 – NotSt(Brfg) 1/21 m.w.N.).

II. Unterschriften auf dem Protokoll:

Die Niederschrift ist von dem **Versammlungsvorsitzenden** und einem **Wohnungseigentümer** und – falls ein **Verwaltungsbeirat** bestellt ist – auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

- Das Gesetz fordert mithin im Grundsatz drei bzw. bei Fehlen eines Verwaltungsbeirats zwei Unterschriften.
- Die Unterzeichner müssen ihre angegebene **Funktion im Zeitpunkt der Protokollerstellung** innehaben.
- Es ist anzugeben, wer in welcher Eigenschaft unterschrieben hat. Beispiel:

Max Mustermann (Eigentümer)

- Es empfiehlt sich, die Unterschriften auf demselben Exemplar der Niederschrift vorzunehmen.
- Unterzeichnen können nur Personen, die auch **auf der Versammlung anwesend** waren. Insofern ist eine Vertretung insbesondere durch den Verwalter erheblichen rechtlichen Bedenken ausgesetzt (vgl. unten).
- Ist zwar ein **Verwaltungsbeirat** gewählt, aber **kein Vorsitzender** bestimmt worden, muss der gesamte Beirat anstelle eines Vorsitzenden das Protokoll unterzeichnen.
- Es genügt, dass ein **auszugsweises Protokoll** (also eins, das die vorgenannten Anforderungen erfüllt, aber nur den Bestellungsbeschluss enthält) beim Notar und dem Grundbuchamt vorgelegt wird. So wird gewährleistet, dass der übrige Inhalt des Protokolls, der nichts mit der Verwalterbestellung zu tun hat, vertraulich bleibt.
- **Unterschriften sind per Hand** auf der ausgedruckten Fassung zu vollziehen **und von einem Notar zu beglaubigen**. Dazu muss der Notar nicht auf der Versammlung anwesend sein; es

genügt, wenn die Unterzeichner die Niederschrift später in Anwesenheit des Notars unterzeichnen oder in der Eigentümerversammlung unterzeichnen und ihre bereits geleisteten Unterschriften vor dem Notar anerkennen. Hierzu ist es erforderlich, dass sämtliche Unterzeichner samt Protokoll zur Beglaubigung erscheinen (falls die Unterschriften bereits vollzogen wurden, dann mit dem bereits unterzeichneten Originalexemplar und nicht mit einer Kopie). Die Unterzeichner müssen nicht gleichzeitig und auch nicht bei demselben beim Notar erscheinen, sondern können auch nacheinander ihre Unterschriften auf dem Protokoll beglaubigen lassen.

III. Vertretung bei Unterzeichnung:

- **Es gilt der Grundsatz: Wer nicht selbst da war, kann auch nicht unterschrieben.** Hintergrund ist, dass mit der Unterschrift die Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird, was jemand, der nicht bei Versammlung persönlich anwesend war, gerade nicht kann. Es können daher nur persönlich anwesende Personen zur Unterzeichnung berechtigt sein.

Der Versammlungsleiter kann daher nach neuerer Rechtsprechung nicht für Personen, die in der Versammlung nicht persönlich anwesend waren, unterzeichnen. Hat bspw. der Verwalter zugleich für einen vertretenen, aber nicht persönlich anwesenden Eigentümer unterschrieben, so ist das Protokoll unzureichend.

- **Einpersonenversammlungen** (die Zulässigkeit ist umstritten, daher nicht zu empfehlen): Der **Vorsitzende** der Versammlung **vertritt sämtliche**, aber nicht persönlich anwesenden **Wohnungseigentümer**. Hier lässt man ausnahmsweise die Unterschrift des allein persönlich anwesenden Vorsitzenden genügen (OLG Hamm, Beschluss v. 21. 12. 2012 – 15 W 395/12). Dies geht jedoch nicht, wenn ein Eigentümer persönlich anwesend war, dann muss dieser Eigentümer nämlich wieder mitunterzeichnen.
- **Doppelvertretung** (bitte Unterschied zu in Ziffer IV. genannter Doppelstellung beachten): Ob es zulässig ist, dass ein Versammlungsteilnehmer aufgrund Vollmacht doppelt handelt und unterzeichnet z.B. als **im eigenen Namen** als Beiratsvorsitzender **und gleichzeitig aufgrund Vollmacht im fremden Namen** als Wohnungseigentümer ist ebenfalls umstritten, die jüngere Tendenz geht Richtung **Unzulässigkeit**.
- **Form von Vollmachten:** Vollmachten bedürfen – sofern nichts anderes vereinbart – zu ihrer Gültigkeit der **Textform** (also zumindest E-Mail, Messenger, SMS, Fax etc.) Die Vollmachten sind dem **Protokoll beizufügen**.

IV. Doppelstellung von Versammlungsteilnehmern:

Fälle, in denen ein Versammlungsteilnehmer tatsächlich (und nicht aufgrund einer Vertretung) über mehrere „Ämter“ verfügt

- Versammlungsleiter und Beiratsvorsitzender
- oder Beiratsvorsitzender und Wohnungseigentümer ein und dieselbe Person

Während dies früher unter Kenntlichmachung der Doppelfunktion (z.B. „*Max Mustermann* (Versammlungsleiter und Beiratsvorsitzender)“ als zulässig erachtet wurde, ist nach neuerer Rechtsprechung eine Doppelstellung bei Unterzeichnung **unzulässig**.

Es ist nach dem gesetzlichen Leitbild erforderlich, dass die vorgenannten (drei bzw. zwei) verschiedenen und bei der Versammlung persönlich anwesenden Personen das Protokoll unterzeichnen. Dass lediglich der Versammlungsleiter unterschreibt, ist lediglich bei der in vorstehender Ziffer III. genannten Einpersonenversammlung zulässig und umstritten.

Andernfalls sind kostenpflichtige und zeitintensive Zurückweisungen des Protokolls durch das Grundbuchamt und eine erneute Eigentümerversammlung nicht auszuschließen.

Es handelt sich hierbei um keine rechtsverbindliche, abschließende Aufzählung und auch nicht um Rechtsberatung. Diese Aufzählung dient lediglich der Orientierung für Mandanten.