

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 Abs. 2 Nr. 2, 43 Nr. 4 WEG

- 1. Der Verwalter ist im Beschlussanfechtungsverfahren (§ 43 Nr. 4 WEG) berechtigt, für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu bevollmächtigen, wenn gegen die übrigen Wohnungseigentümer Klage erhoben wird, § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG.**
- 2. Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Beschlusses entfällt, wenn während des Rechtsstreits der Beschluss durch eine erneute Abstimmung der Wohnungseigentümer (Zweibeschluss) bestätigt wird und der Zweitbeschluss bestandskräftig wird.**
- 3. Ein formeller Mangel ist nur dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (vgl. BGH NJW 2002, 1647). Die Beweislast hierfür tragen die beklagten Eigentümer.**
- 4. Die Einstimmigkeit der Beschlussfassung und fehlender Sachvortrag im gerichtlichen Verfahren zu materiellen Mängeln der Beschlussfassung können ein Kriterium für die fehlende Kausalität darstellen.**
- 5. Wenn von den in der Versammlung anwesenden Eigentümern keine Rüge hinsichtlich der Anwesenheit eines an sich nicht Teilnahmeberechtigten bei der Eigentümerversammlung erhoben wird, kann diesem Verhalten der Eigentümer jedenfalls ein stillschweigender Verzicht auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit entnommen werden.**
- 6. Zwar kommt der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter konstitutive Bedeutung zu. Allerdings muss die für das Entstehen eines Eigentümerbeschlusses erforderliche Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses nicht in das Versammlungsprotokoll aufgenommen werden und kann auch in konkludenter Weise geschehen. Allein aus dem Fehlen einer Beschlussfeststellung im Protokoll lässt sich regelmäßig noch nicht schließen, dass ein Beschluss nicht zustande gekommen ist.**

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 18.08.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Ratingen – Az.: 8 C 32/10 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 25.542,18 €.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Ergänzungen des Sachvortrages sind nicht erfolgt.

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren teilweise weiter und begehrt, unter Abänderung des am 18.08.2010 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Ratingen die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22. Dezember 2009 gefassten Beschlüsse unter den

TOP 4 (Abbestellung der bisherigen Verwalterin XXX),

TOP 5 (fristlose Kündigung des bestehenden Verwaltervertrages),

TOP 6 (Wahl der XXX als neue Verwalterin),

TOP 7 (Auslagererstattung für Eigentümerversammlung an den Beirat),

TOP 8 (Ermächtigung des Beirats, einen neuen Verwaltervertrag abzuschließen),

TOP 9 (Beschlussfassung über Erhebung einer Sonderumlage),

TOP 10 (Ermächtigung der neuen Verwalterin, Ansprüche gegen die bisherige Verwalterin im Namen der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen)

aufzuheben.

Tatbestand:

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig. Sie ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufungsbegründung entspricht den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO.

Die Klägerin rügt Rechtsverletzungen im Sinne des § 546 ZPO durch das Amtsgericht, die – als zutreffend unterstellt – entscheidungserheblich wären. Das Amtsgericht habe verkannt, dass die Anfechtungsklage hinsichtlich der Top 4, Top 5, Top 6 (Abbestellung der bisherigen Verwalterin; fristlose Kündigung des Verwaltervertrages, Wahl des neuen Verwalters) nicht dadurch erledigt sei, dass mit

TOP 2 der Versammlung vom 22.01.2010 der neue Verwalter bestandskräftig erneut zum Verwalter gewählt worden sei. Weiter habe das Amtsgericht verkannt, dass ein Einberufungsmangel vorliege, insbesondere sei streitig, ob der Verwalter gefehlt habe. Weiter seien die Beschlüsse in der Versammlung nicht bekanntgegeben und nicht verkündet worden und es liege eine Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor, bei dem das Amtsgericht verkannt habe, dass der Fehler stets als kausal anzusehen sei.

Entscheidungsgründe:

III.

Die Berufung hat keinen Erfolg.

1.

Entgegen der Ansicht der Klägervertreter sind die Beklagtenvertreter wirksam bevollmächtigt. Zwar sind die Beklagtenvertreter nicht von den Beklagten direkt, sondern von dem Verwalter bevollmächtigt, dieser ist jedoch im Beschlussanfechtungsverfahren (§ 43 Nr. 4 WEG) berechtigt für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu bevollmächtigen, wenn gegen die übrigen Wohnungseigentümer Klage erhoben wird, § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Dabei wird – im Ausgangspunkt vom Wortlaut zutreffend – zwar vertreten, dass insoweit im Einzelfall geprüft werden müsse, ob die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch den Verwalter "erforderlich" sei. Die Bindung mit "insbesondere" im § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG verweise auf den ersten Halbsatz, damit auf eine Prüfung der "Erforderlichkeit" und auch aus den Gesetzesmaterialien lasse sich eine solche Befugnis nicht entnehmen, da der letzte Halbsatz zur Klarstellung angeführt worden sei und eine Abänderung der bisherigen Rechtslage, bei der der Verwalter bei der Anfechtungsklage nicht kraft Gesetzes zur Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer befugt sei, nicht gewollt sei (so Merle in Bärman, 11. Auflage 2010, § 27 Rn. 125 ff.).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der sich die Kammer anschließt, besteht allerdings eine Befugnis des Verwalters, für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Eine Beauftragung durch den Verwalter ist erforderlich, weil ansonsten Nachteile bei der Kostenerstattung zu befürchten sind.

Die Ausführungen des Bundesgerichtshofs im Zusammenhang mit einer Kostenerstattung (§ 50 WEG), wenn auf Seiten der bei einer Anfechtungsklage beklagten Wohnungseigentümer mehrere Rechtsanwälte als Prozessvertreter tätig wurden, lassen sich nur so verstehen, dass der Verwalter - ohne besondere weitere Voraussetzungen – berechtigt ist, einen Rechtsanwalt für die beklagten Wohnungseigentümer zu beauftragen. Die "Erforderlichkeit", dass der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt, ist in diesem Zusammenhang dadurch begründet, dass andernfalls – bei Beauftragung mehrerer Rechtsanwälte durch die einzelnen handelnden Wohnungseigentümer - Nachteile bei der Kostenerstattung zu befürchten sind. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, ist eine vorrangige Kostenerstattung – d.h. nur die Kosten eines von mehreren von den Wohnungseigentümern beauftragten Rechtsanwaltes werden erstattet – gerechtfertigt, wenn sich die Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte vertreten lassen, ohne dass dies geboten war. In diesem Fall werden die Kosten des

vom Verwalter beauftragten Rechtsanwaltes erstattet, da dies der gesetzlichen Befugnis des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG Rechnung trage, das Beschlussanfechtungsverfahren im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie zu führen (vgl. BGH ZMR 2010, 51 = BGH NZM 2009, 705 juris Rn. 15 f.). Eine Prüfung einer "Erforderlichkeit" ist durch den BGH in diesem Fall nicht erfolgt.

Weiter hat der Bundesgerichtshof im Zusammenhang mit einer Beschlussanfechtung mehrerer Wohnungseigentümer, wenn diese mehrere Rechtsanwälte beauftragen, ausgeführt, dass die gesamten Kosten von den Beklagten erstattet werden müssen. Dieser Fall sei allerdings anders als der Fall, in dem mehrere beklagte Wohnungseigentümer einen angefochtenen Beschluss verteidigen. Denn diese würden in dem Anfechtungsverfahren grundsätzlich von dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft vertreten, die Gemeinschaftlichkeit ihres Vorgehens sei "institutionell gesichert", da die Beauftragung des gemeinschaftlichen Rechtsanwalts durch den Verwalter erfolge (BGH WuM 2010, 644 = Beschluss vom 08.07.2010 unter Verweis auf BGH ZMR 2007, 975 und BGH ZMR 2010, 51 = BGH NZM 2009, 705).

2.

Das Amtsgericht hat entgegen § 331 Abs. 1 ZPO bei Säumnis der Beklagten in der mündlichen Verhandlung das tatsächliche mündliche Vorbringen des Klägers nicht als zugestanden angenommen – so hat es u.a. ausgeführt, die Klägerin sei beweisfällig geblieben. Dies wirkt sich aber nicht aus.

3.

Die Klage ist nur zulässig, soweit die TOP 7-10 angefochten werden. Sie ist unzulässig, soweit sie sich gegen die TOP 4-6 richtet.

Der Klägerin fehlt das Rechtsschutzbedürfnis für den gegen TOP 6 der Versammlung vom 22.12.2009 (Wahl des neuen Verwalters) gerichteten Anfechtungsantrag, da die mit bestandskräftigen Beschluss vom 22.01.2010 erneut zum Verwalter bestimmt worden ist.

Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Beschlusses entfällt, wenn während des Rechtsstreits der Beschluss durch eine erneute Abstimmung der Wohnungseigentümer (Zweibeschluss) bestätigt wird und der Zweitbeschluss bestandskräftig wird (vgl. BayObLG ZWE 2002, 315 juris Rn. 21; Klein in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 46 Rn. 13; Suilmann in Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 46 Rn. 136; vgl. auch BGHZ 146, 335 juris Rn. 37 – entsprechend für den Fall der ausschließlichen Anfechtung des Zweitbeschlusses). Denn eine Aufhebung des Erstbeschlusses, der allein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, wäre ohne Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern, weil es bei der Wirksamkeit des bestandskräftigen Zweitbeschlusses vom 22.01.2010 mit identischem Beschlussinhalt verbliebe. Entgegen der Ansicht der Klägerin muss der anfechtende Eigentümer eine vorsorglich nachgeholte Bestellung des Neuverwalters anfechten.

Auch für die Anfechtung der TOP 4 und 5 (Abbestellung der bisherigen Verwalterin; fristlose Kündigung des Verwaltervertrages) fehlt der Klägerin das Rechtsschutzbedürfnis, da sie mit bestandskräftigen Beschluss vom 22.01.2010 erneut zum Verwalter bestimmt worden ist.

Im Zweifel ist in einem Beschluss einen neuen Verwalter mit sofortiger Wirkung zu bestellen, gleichzeitig eine Abberufung des bisherigen Verwalters zu sehen (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 26 Rn. 139 m.w.N.). Im konkreten Fall ist in dem Beschluss vom 22.01.2010 auch die wiederholte Abberufung des ursprünglichen Verwalters enthalten. Denn der Beschluss vom 22.01.2010 ist inhaltsgleich mit dem Beschluss vom 22.12.2009 zu TOP 6, soll diesen wiederholt und die gleichen Wirkungen erzielen.

Entsprechendes gilt für den Beschluss zu TOP 5 (Kündigung des bisherigen Verwaltervertrages aus wichtigem Grund). Wie in der Regel, so kann auch hier ermittelt werden, dass die Wohnungseigentümer den ursprünglichen Verwalter nicht nur aus wichtigem Grund abberufen, sondern auch das Vertragsverhältnis mit ihm kündigen wollen (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 26 Rn. 165). Auch diese Wirkung ist erkennbar auch mit dem Beschluss vom 22.01.2010 erstrebt.

4.

Die Klage ist – soweit zulässig – unbegründet.

Die Beschlüsse zu TOP 7 – 10 der Versammlung vom 22.12.2009 entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 WEG. Die von der Klägerin gegen die TOP 7, 8, 9 und 10 vorgebrachten formellen Einwände greifen nicht durch. Inhaltliche Einwände gegen die Beschlüsse hat sie nicht geltend gemacht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass selbst bei einer Häufung von formellen Beschlussmängeln Beschlüsse nicht nichtig sind, sondern nur auf rechtzeitige Anfechtung hin für ungültig erklärt werden können (vgl. BGH WuM 2009, 373 = Urteil vom 27.03.2009 V ZR 196/08 Rn. 28).

a.

Die Beschlüsse sind nicht wegen eines Einberufungsmangels für ungültig zu erklären.

Dabei braucht nicht geklärt zu werden, ob bei der Einberufung ein Verwalter i.S.d. § 24 Abs. 3 WEG fehlte, was auch der Fall ist, wenn der Verwalter nicht nur vorübergehend gehindert ist, seine Aufgaben zu erfüllen (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Auflage, § 24 Rn. 20).

Denn ein solcher Mangel bei der Einberufung hätte sich nicht ausgewirkt. Ein formeller Mangel ist nur dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (vgl. BGH NJW 2002, 1647 = ZMR 2002, 440 juris Rn. 30; Bay ObLG ZMR 2004, 766 Rn. 15; OLG Celle NZM 2002, 458 Rn. 19; Elzer in Jennißen, WEG, 2. Auflage § 23 Rn. 96). Denn eine generelle Ungültigerklärung auch bei nicht kausalen formellen Beschlussmängeln ließe sich allenfalls mit erzieherischen Erwägungen begründen, denen jedoch erheblichen negativen Folgen für die betroffene Eigentümergemeinschaft gegenüberstehen. Ohne Rücksicht auf die inhaltliche Richtigkeit der Eigentümerbeschlüsse müssten anderenfalls für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wichtige Beschlüsse, etwa über dringend erforderliche Sanierungsarbeiten, entsprechende Sonderumlagen oder Wirtschaftspläne im Anfechtungsverfahren rückwirkend beseitigt werden. Etwaige auf ihrer Grundlage eingeleitete Zahlungsverfahren gegen säumige Miteigentümer

müssten für erledigt erklärt werden, um Zurückweisungen der Anträge zu vermeiden. Die allein wegen des Formfehlers für ungültig erklärten Beschlüsse müssten in einer erneuten Eigentümerversammlung wiederholt werden, was für alle Beteiligten einen zusätzlichen Aufwand bedeute, teilweise jedoch wegen Zeitablaufes überhaupt nicht nachgeholt werden könnte, wie etwa die Beschlussfassung über Wirtschaftspläne. (vgl. KG NJW-RR 1997, 1171 Rn. 7).

Dass sich der (unterstellte) Ladungsmangel nicht ausgewirkt hat, steht vorliegend fest, wobei die Kammer nicht verkannt hat, dass die beklagten Wohnungseigentümer insoweit die Feststellungslast tragen (vgl. OLG Frankfurt ZWE 2007, 84 juris Rn. 34).

Die Beschlüsse zu TOP 7, 8, 9 und 10 der Versammlung vom 22.12.2009 sind einstimmig gefasst, was ein Kriterium für die Feststellung der fehlenden Kausalität eines formellen Mangels darstellen kann (OLG Celle NZM 2002, 458 Rn. 19). Im Übrigen greift die Klägerin die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse sachlich nicht an, was ein weiteres Kriterium für die fehlende Kausalität darstellt (vgl. BGH NJW 2002, 1647 = ZMR 2002, 440 juris Rn. 30). Darüber hinaus trägt die Klägerin weder einen Grund vor – noch ist ein solcher ersichtlich – dass und wie sich ein Fehler ausgewirkt haben könnte, insbesondere spricht nichts – insbesondere nicht der gewöhnliche Gang der Dinge – dafür, dass die Einberufung von einem Wohnungseigentümer schon damals mit Rücksicht auf ein Fehlen der Einberufungskompetenz des Verwaltungsbeirats für unwirksam gehalten worden sein könnte (vgl. für eine entsprechende Konstellation OLG Düsseldorf ZMR 2006, 870 Rn. 36).

b.

Die Beschlüsse sind auch nicht wegen eines Verstoßes gegen den Grundsatz der Nicht-Öffentlichkeit, der für Versammlung der Wohnungseigentümer gilt, für ungültig zu erklären.

Zwar ist es unzulässig – wie hier geschehen – die Eigentümerversammlungen mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften gemeinsam abzuhalten, da nach § 23 Abs. 1 WEG die Beschlussfassung ausdrücklich in einer "Versammlung der Wohnungseigentümer" erfolgt. Zweck der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung ist es, diese von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten dort grundsätzlich allein unter sich austragen und außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch womöglich auf die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können (vgl. Merle in Bärmann WEG, 11. Auflage, § 24 Rn. 68).

Allerdings haben in dem konkreten Fall die Wohnungseigentümer ausweislich des Protokolls auf diesen Grundsatz verzichtet. Denn wenn von den in der Versammlung anwesenden Eigentümern keine Rüge hinsichtlich der Anwesenheit eines an sich nicht Teilhabeberechtigten bei der Eigentümerversammlung erhoben wird, kann diesem Verhalten der Eigentümer jedenfalls ein stillschweigender Verzicht auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit entnommen werden (vgl. OLG Hamburg ZMR 2007, 550 juris Rn. 23; OLG Frankfurt Beschluss vom 17.01.2005 – 20 W 30/04 = OLG Frankfurt 2005, 736 juris Rn. 46). Im vorliegenden Fall haben die Eigentümer mit TOP 2 ausdrücklich beschlossen ihre Eigentümerversammlung gemeinsam mit den Eigentümerversammlungen weiterer Eigentümergeinschaften abzuhalten. Der anwesende Bevollmächtigte der

Klägerin hat ausweislich des Protokolls keine Rüge erhoben. Zwar ist es zutreffend, dass das Protokoll zu diesem Tagesordnungspunkt eine Enthaltung aufweist, wobei ungeklärt ist, von wem diese stammt. Eine Enthaltung bedeutet aber nicht, dass eine Gegenstimme bzw. in der Terminologie der zitierten Entscheidungen eine Rüge vorliegt, sondern bedeutet, dass der Abstimmenden weder für noch gegen einen Antrag stimmt in der Absicht, weder positiv noch negativ auf das Zustandekommen eines Beschlusses einzuwirken.

Darüber hinaus wäre – entgegen der Ansicht der Klägerin auch hier - zu beachten, dass der Beschluss auch dann nicht für ungültig zu erklären wäre, wenn sich der Fehler nicht ausgewirkt hat (vgl. für einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit BayObLG NZM 2004, 388 Rn. 12; KG NJW-RR 1997, 1171 Rn. 6; Merle in Bärmann WEG, 11. Auflage, § 24 Rn. 68; Staudinger/Bub, BGB - 13. Bearbeitung 2005, § 24 Rn. 157). Denn auch hier gilt, dass sich eine generelle Ungültigerklärung auch bei nicht kausalen formellen Beschlussmängeln allenfalls mit erzieherischen Erwägungen begründen ließe, denen jedoch nicht zu rechtfertigende erhebliche negative Folgen für die betroffene Eigentümergemeinschaft gegenüberstehen würden.

Dabei ist – entgegen der Ansicht der Klägerin - auch nicht aus Gründen der Rechtssicherheit die Kausalität außer Acht zu lassen (so aber OLG Frankfurt a.M WuM 1996, 1171 juris Rn. 6). Zwar kann dies im Einzelfall dazu führen, dass Beweis über die Kausalität zu erheben ist, eine solche Beweiserhebung ist jedoch einem gerichtlichen Verfahren immanent. Darüber hinaus ist die Rechtssicherheit nicht beeinträchtigt, da ein Beschluss bis zu seiner Ungültigerklärung wirksam ist, § 23 Abs. 4 WEG (ebenfalls eine Ungültigerklärung verneinend, wenn die Nichtursächlichkeit ausgeschlossen werden kann die spätere Entscheidung des OLG Frankfurt mit Beschluss vom 17.01.2005 – 20 W 30/04 = OLGR Frankfurt 2005, 736). Auch der Bundesgerichtshof stellt (allgemein) bei Beschlussmängeln - außer in Fällen, in denen anders als hier Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise ausgehebelt werden - auf die Kausalität ab (BGH Beschluss vom 10.12.2010 - V ZR 60/10).

Auch wenn insoweit ein strenger Maßstab angelegt wird, steht – aus den oben genannten Gründen - auch unter diesem Gesichtspunkt fest, dass sich der formale Verstoß hier nicht ausgewirkt hat.

c.

Die Beschlüsse sind auch nicht deswegen für ungültig zu erklären, weil die Beschlussergebnisse - wie die Klägerin geltend macht - nicht festgestellt und verkündet sind.

Zwar kommt der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter konstitutive Bedeutung zu. Allerdings muss die für das Entstehen eines Eigentümerbeschlusses erforderliche Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses nicht in das Versammlungsprotokoll aufgenommen werden und kann auch in konkludenter Weise geschehen, wobei für die Annahme einer konkludenten Feststellung in der Regel die bloße Wiedergabe des für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll genügen wird. Anders ist es nur, wenn sich das hieraus folgende Beschlussergebnis nach den zu berücksichtigenden Umständen, insbesondere aufgrund der protokollierten Erörterungen in der Eigentümerversammlung, vernünftigerweise in Frage stellen lässt. **Allein aus dem**

Fehlen einer Beschlussfeststellung im Protokoll lässt sich regelmäßig noch nicht schließen, dass ein Beschluss nicht zustande gekommen ist, im Zweifel wird vielmehr bei einem protokollierten klaren Abstimmungsergebnis von einer konkludenten Beschlussfeststellung auszugehen sein (so BGHZ 148, 335 juris Rn. 24; Merle in Bärmann WEG, 11. Auflage, § 23 Rn. 43). Hier ist von einer konkludenten Beschlussfeststellung und Verkündung auszugehen, da jeweils klare Mehrheiten im Protokoll vermerkt sind. Die Klägerin trägt auch nicht vor, was stattdessen stattgefunden haben soll, insbesondere welche Umstände eine (konkludente) Feststellung und Verkündung in Frage stellen. Dazu wäre sie aber verpflichtet, da dem Protokoll – im Hinblick auf die dingliche Wirkung von Beschlüssen – ein erheblicher Beweiswert zukommt, auch wenn es sich lediglich um eine Privaturkunde handelt; dieser Beweiswert ist auch unbeeinträchtigt, weil im vorliegenden Fall sowohl der Vorsitzende als auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats unterschrieben haben (vgl. Merle in Bärmann WEG, 11. Auflage, § 24 Rn. 114 m.w.N.).

IV.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision war nicht zuzulassen, denn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.