



Pet 4-19-07-4025-026639

81739 München

Wohnungseigentum

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 01.10.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, durch eine Änderung des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes sicherzustellen, dass Eigentümerversammlungen zu den Geschäftszeiten des bestellten Verwalters durchgeführt werden.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass eine entsprechende Änderung im Interesse der Mitarbeiter der Verwaltung liege. Werde die Eigentümerversammlung erst für den späten Nachmittag einberufen, so würden bei den Mitarbeitern Überstunden anfallen, die weder vergütet noch in Zeit ausgeglichen würden. Eigentümerversammlungen, die nach 18 oder 19 Uhr beginnen, würden außerdem die Gefahr in sich bergen, dass zu später Zeit gefasste Beschlüsse schon allein wegen der Uhrzeit im Falle ihrer Anfechtung aufgehoben werden könnten. Schließlich sei die geforderte Änderung auch den Wohnungseigentümern zumutbar.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 13 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen sechs Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter



anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Den Zeitpunkt der Versammlung bestimmen originär die Wohnungseigentümer (vgl. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 25. Oktober 2013, Az. 11 S 16/13). Die Eigentümer können durch Vereinbarung oder auch durch Beschluss bestimmte Zeiträume für die Versammlung vorschreiben. Treffen sie keine Entscheidung, so wird die Versammlungszeit vom Einberufenden, bei dem es sich in aller Regel um den Verwalter handelt, im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens festgelegt. Der Einberufende muss sich von dem Bestreben leiten lassen, möglichst allen Eigentümern die Wahrnehmung ihrer Rechte zu ermöglichen, und die wechselseitigen Belange abwägen. Zu den Abwägungsparametern im Rahmen der Ermessensausübung, in die im Ausgangspunkt alle Umstände des konkreten Falles einfließen, gehört ebenso die Notwendigkeit zweckmäßiger und praktikabler Verwaltungsabläufe. Eine gesetzliche Vorgabe ist nicht möglich, weil stets die Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage und die Zusammensetzung der Wohnungseigentümer und deren Belange zu berücksichtigen sind. So kann entscheidend sein, ob die Wohnungseigentümer überwiegend einer Berufstätigkeit nachgehen, ob es sich bei ihnen überwiegend um selbstnutzende Eigentümer handelt, ob es sich bei der Anlage um eine Ferienwohnanlage oder um eine von gewerblichen Nutzern dominierte Anlage handelt.

Der Petitionsausschuss weist darauf hin, dass sich in Literatur und Rechtsprechung die Ansicht durchgesetzt hat, dass im Normalfall eine Versammlung werktags nicht vor 17.00 Uhr abzuhalten ist (BeckOK-WEG/Bartholome Rn 77; Nieführ/Kümmel/Vandenhouten/Kümmel Rn 29; nach 18 Uhr: Hügel/Elzer Rn 17). Allerdings können der Umfang der Tagesordnung und die Tatsache, dass ein zu spätes Beenden der Versammlung ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, ausnahmsweise für einen früheren Beginn sprechen. So hat die Rechtsprechung einen Versammlungsbeginn bereits um 15.00 Uhr deshalb für zulässig erklärt, weil die Tagesordnung bei einem Beginn erst um 18.00 Uhr möglicherweise dazu geführt hätte, dass die Versammlung erst um 23.00 Uhr hätte beendet werden können (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 13. September 2004, Az. 16 Wx 168/04).



Im Ergebnis stellt der Ausschuss daher fest, dass der Zeitpunkt des Beginns einer Eigentümerversammlung mithin von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden kann. Verwalter und Wohnungseigentümer sind darauf angewiesen, darüber flexibel entscheiden zu können. Eine gesetzliche Vorgabe nach Ansicht des Ausschusses diesen Bedürfnissen nicht gerecht werden.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage vor dem dargestellten Hintergrund für sachgerecht und vermag sich insoweit nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen. Er empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.