



Pet 4-19-07-4025-031729

53177 Bonn

Wohnungseigentum

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 07.09.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
– weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird eine Ergänzung der Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes zur Wohnungseigentümerversammlung dahingehend gefordert, dass auch die per Videokonferenz zugeschalteten Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen können.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, dass gerade während der Corona-Pandemie das Abhalten von Versammlungen in geschlossenen Räumen sich als problematisch darstelle. Daher sollten diese durch Videokonferenzen ersetzt werden, um das Ansteckungsrisiko zu verringern. Die Verwalter würden eine solche Regelung blockieren, da sie dann weniger Vollmachten bekämen und nicht mehr in ihrem eigenen Interesse handeln könnten.

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

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen



parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 56 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen acht Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Zudem berücksichtigte der Petitionsausschuss die Stellungnahme des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz nach § 109 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages, die unter anderem nach Durchführung einer öffentlichen Anhörung von Sachverständigen am 27. Mai 2020 vorgelegt wurde (vgl. hierzu Bericht und Beschlussempfehlung des Ausschusses, BT-Drs. 19/22634).

Der federführende Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat dazu mitgeteilt, dass die Petition während der Beratungen des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz), BT-Drs. 19/18791, 19/19369, sowie des Antrags der Fraktion der FDP, Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten, BT-Drs. 19/18955, den Berichterstattern im Ausschuss vorgelegen hat. Das Plenum des Deutschen Bundestages befasste sich mehrmals mit der Thematik und beriet hierüber ausführlich (Protokoll der Plenarsitzung 19/157 vom 6. Mai 2020 sowie 19/176 vom 17. September 2020).

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich insbesondere unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung sowie des zuständigen Fachausschusses angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Grundsätzlich werden Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer diese durch Beschluss entscheiden können, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der



Wohnungseigentümer geordnet, § 23 Absatz 1 WEG. Dies hat zur Folge, dass nur diejenigen Wohnungseigentümer an der Beschlussfassung mitwirken, die bei der Versammlung anwesend sind oder sich durch eine von ihnen bevollmächtigte Person vertreten lassen.

Von diesem Grundsatz ist im Rahmen des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bewusst nicht abgewichen worden. Grund dafür ist, dass das Wohnungseigentumsrecht im Verbandsrecht eine Sonderstellung einnimmt, weil es das Wohneigentum von rund 10 Mio. Eigentümern betrifft, die zudem ganz überwiegend Verbraucher sind. Um diese zu schützen, wurde in dem Gesetz weder eine obligatorische Online-Versammlung noch eine erleichterte Form der Beschlussfassung vorgesehen. Der Verwalter kann nach geltendem Recht alle dringlichen Entscheidungen selbst ohne Beschluss treffen. Nicht dringliche Entscheidungen mit womöglich erheblichen finanziellen Auswirkungen sollen dagegen erst wieder nach der Krise getroffen werden können. Erkenntnisse aus der Praxis, dass derzeit Beschlüsse dringend gefasst werden müssten, dies aber aufgrund der Corona-Krise nicht möglich wäre, gibt es nicht, weshalb es bereits an einem Bedürfnis für eine erleichterte Form der Beschlussfassung fehlt.

Der Petitionsausschuss gibt zudem zu bedenken, dass eine obligatorische Online-Versammlung gerade älteren Wohnungseigentümern nicht zumutbar ist. Einem beträchtlichen Teil der Wohnungseigentümer würde die Teilnahmemöglichkeit genommen. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der in Online-Versammlungen gefassten Beschlüsse aus diesem Grund angefochten würde, was eine entsprechende Belastung der Justiz nach sich zöge.

Gleichwohl war dem Gesetzgeber bewusst, dass Bedarf für die Nutzung elektronischer Kommunikationsformen in der Eigentümerversammlung besteht. Der Deutsche Bundestag hat daher am 17. September 2020 mit dem



Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) eine grundlegende und notwendige Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts beschlossen. Das im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2187) verkündete WEMoG ist am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Das WEG enthält nunmehr in § 23 Absatz 1 Satz 2 eine Beschlusskompetenz zur Zulassung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer. Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Veranstaltung abzuschaffen. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Veranstaltung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.

Der Petitionsausschuss weist im Übrigen darauf hin, dass die in der Petition geäußerte Befürchtung, Verwalter würden eine entsprechende Regelung blockieren, da sie dann weniger Vollmachten bekämen und nicht mehr in ihrem eigenen Interesse handeln können, nicht begründet ist. Will ein Wohnungseigentümer verhindern, dass der Verwalter eine seinen Interessen zuwiderlaufenden Handlung vornimmt, kann er die Vollmacht, die er dem Verwalter erteilt, mit Weisungen dazu versehen, wie der Bevollmächtigte handeln soll. Dies ist in der Praxis üblich und in den Vollmachtvordrucken, die Verwalter den Wohnungseigentümern mit der Einladung zur Versammlung übersenden, in der Regel auch vorgesehen.

Der Ausschuss hält die Rechtslage vor dem dargestellten Hintergrund für sachgerecht und stellt abschließend fest, dass das geltende Recht schon in Teilen der Forderung der Petition entspricht. Zu weitergehenden Änderungen sieht der Petitionsausschuss nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ausführlichen Beratungen im Deutschen Bundestag keine Veranlassung.



Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.