



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4822-009779

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 02.03.2023 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung der Fristen der Anfechtungsklage gemäß dem § 45 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht gefordert.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, die Fristen für eine Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß dem § 45 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG), seien wenig eignerfüreundlich ausgestaltet. So würden viele Verwalter den Versand der Niederschrift über die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse bewusst hinauszögern, um eine Anfechtungsklage zu verhindern. Der Wohnungseigentümer sei zur Durchsetzung seiner Rechte jedoch auf die Niederschrift angewiesen. Die Frist zur Erhebung einer Anfechtungsklage sollte daher entsprechend der für die Einlegung von Rechtsbehelfen gegen Bescheide geltenden Fristenregelungen erst mit der Zustellung der Niederschrift beginnen.

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

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 56 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 16 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:



Der Ausschuss stellt zunächst klar, dass über die in einer Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen ist (§ 24 Absatz 6 WEG). Diese Niederschrift ist von dem Versammlungsleiter und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen. Wenn es einen Verwaltungsbeirat gibt, muss auch er die Niederschrift unterzeichnen.

Die Niederschrift dient dazu, die Inhalte der Beschlüsse für die Zukunft zu „sichern“ und die Wohnungseigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, über deren Inhalt zu unterrichten.

Eine gesetzliche Pflicht, ein umfassendes Protokoll der Sitzung zu erstellen, besteht allerdings nicht. Ebenso besteht keine gesetzliche Pflicht, die Niederschrift an die Wohnungseigentümer zu versenden. Die Wohnungseigentümer können daher darauf verwiesen werden, gemäß § 18 Absatz 4 WEG Einsicht in die Niederschrift zu nehmen. Gemäß § 18 Absatz 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Ergänzend weist der Ausschuss darauf hin, dass es den Wohnungseigentümern freisteht, durch Vereinbarung untereinander oder vertraglich mit dem Verwalter hiervon abweichende Regelungen zu treffen, etwa eine Pflicht zur Versendung der Niederschrift. Beabsichtigt ein Wohnungseigentümer die Anfechtung eines gefassten Beschlusses, so muss er die gesetzliche Anfechtungsfrist wahren. Mit dieser Klagefrist soll nach Feststellung des Ausschusses erreicht werden, dass die übrigen Wohnungseigentümer möglichst rasch Klarheit darüber erlangen, welcher Beschluss aus welchen Gründen angefochten werden soll. Nach § 45 Satz 1 WEG muss eine Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Der Fristbeginn hängt dabei jeweils nicht davon ab, ob der Wohnungseigentümer in der Versammlung anwesend war und wann er von der Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat.

Allerdings gelten nach § 45 Satz 2 WEG die §§ 233 bis 238 der Zivilprozeßordnung (ZPO) entsprechend, in denen die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand geregelt ist. Wiedereinsetzung ist entsprechend der §§ 233 Satz 1, 234 Absatz 1 Satz 1 ZPO grundsätzlich zu gewähren, wenn die anfechtende Person ohne Verschulden verhindert



war, die Anfechtungs- oder Begründungsfrist einzuhalten, und sie innerhalb von zwei Wochen ab Beseitigung des Hindernisses einen Antrag stellt.

Die Frist wurde schuldlos versäumt, wenn die Säumnis unter Berücksichtigung der im Rechtsverkehr erforderlichen und zumutbaren Sorgfalt nicht abgewendet werden konnte. Hierzu merkt der Ausschuss an, dass beim Sorgfaltsmäßigstab für die Kenntnis über die gefassten Beschlüsse danach zu unterscheiden ist, ob der Kläger an der Versammlung teilgenommen hat. Wer teilgenommen hat, kann sich regelmäßig nicht auf Unkenntnis berufen.

Hat ein Wohnungseigentümer hingegen nicht an der Versammlung teilgenommen, obwohl ihm Zeit und Ort sowie die zur Beschlussfassung stehenden Tagesordnungspunkte bekannt waren, besteht regelmäßig die Pflicht, sich durch Einsicht in die Niederschrift im Sinne von § 24 Absatz 6 Satz 1 WEG Gewissheit über die gefassten Beschlüsse zu verschaffen. Dabei ist zu beachten, dass die Einsicht in der Regel am Ort der Verwaltung erfolgen muss. Ein Anspruch auf Übersendung von Auszügen der Beschluss-Sammlung besteht somit nach Feststellung des Ausschusses allgemein nicht. Auf eine verspätete oder unterlassene Übersendung der Niederschrift durch den Verwalter kann sich ein Wohnungseigentümer nicht berufen.

In diesem Zusammenhang unterstreicht der Ausschuss, dass der Fall regelmäßig anders liegt, wenn der Wohnungseigentümer, etwa mangels Einladung, überhaupt nicht über eine anstehende Beschlussfassung informiert war oder später über das Ergebnis falsch unterrichtet wird. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht an der Versammlung teilgenommen hat und die rechtzeitige Protokolleinsicht nicht ermöglicht wurde. Der Nichtermöglichkeit der rechtzeitigen Protokolleinsicht steht die Nichtübersendung trotz ausdrücklicher Verpflichtung oder Aufforderung gleich.

Mit der Pflicht, zu Wohnungseigentümersammlungen alle Wohnungseigentümer rechtzeitig und unter Bezeichnung der vorgesehenen Beschlussgegenstände einzuladen, unverzüglich nach der Versammlung eine Niederschrift über die gefassten Beschlüsse zu erstellen sowie allen Wohnungseigentümern auf deren Verlangen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren, sieht das Gesetz nach Auffassung des Petitionsausschusses einen sachgerechten und angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ihre Angelegenheiten durch



Petitionsausschuss

Beschlussfassung zügig und rechtssicher zu gestalten, und dem Interesse einzelner Eigentümer, ihre individuellen Rechte zu wahren, vor.

Aus diesem Grund vermag der Petitionsausschuss keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne Eingabe zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.