



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4822-016308

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 25.04.2024 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes dahingehend gefordert, dass Verwaltungsunterlagen bei Gemeinschaften der Wohnungseigentümer auf eine bestimmte Art zur Verfügung gestellt werden.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen dargelegt, dass jedes Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft Einsicht in die Verwaltungsunterlagen am Wohnort des Schuldners verlangen könne. Zwar sei seit der Reform des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) nicht mehr der Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schuldner mit der Folge, dass die Einsichtnahme im Grunde in der Eigentumsanlage zu erfolgen habe. Gleichwohl seien die Wohnungseigentümer durch gerichtliche Entscheidungen weiterhin gehalten, die Einsichtnahme in den Räumen der Verwaltung vorzunehmen. Aus diesem Grund solle der § 18 Absatz 4 WEG dahingehend geändert werden, dass der Verwalter alle eingehenden Unterlagen spätestens am ersten Arbeitstag nach dem Eingang und alle ausgehenden Schreiben spätestens am Tag der Versendung auf einer passwortgeschützten Internetseite für die Wohnungseigentümer abrufbar online zu stellen und bis zur Wohnungseigentümerversammlung des nächsten Jahres zu lassen habe.

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 70 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 29 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 nach § 18 Absatz 4 WEG jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen kann. Dieser Anspruch wurde im Jahr 2020 mit dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben (vgl. BGBl. I 2020 Seite 2187). Der Anspruch richtet sich zwar nicht gegen die Verwaltung, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Ausschuss betont jedoch, dass zur Erfüllung dieses Anspruchs der Verwalter als Organ berufen ist (§ 9b Absatz 1 Satz 1 WEG).

Zudem stellt der Ausschuss fest, dass das Einsichtsrecht alle Dokumente umfasst, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, etwa Verträge, Kontoauszüge und Pläne, wobei freilich zwingende datenschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten sind. Auf die Verkörperung der Dokumente kommt es nicht an. Erfasst sind deshalb sowohl Papierdokumente als auch digitale Dokumente (Bundestagsdrucksache 19/18791, Seite 60).

Der Anspruch auf Einsichtnahme ist grundsätzlich nur so zu erfüllen, wie es die Führung der Verwaltungsunterlagen tatsächlich erlaubt. Bei rein körperlich geführten Unterlagen besteht jedenfalls kein Anspruch auf Einrichtung einer Datencloud für die Einsicht. Werden die Unterlagen digital geführt, bedeutet Einsichtnahme auch nicht zwingend, dass man digitale Dokumente übersenden muss. Vielmehr kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch eine Einsichtnahme an einem PC in den Verwalterräumlichkeiten anbieten, wenn sie das für tunlich hält.

Wie in der Petition zutreffend dargelegt wird, ist der Ort der Einsichtnahme durch das WEG nicht näher geregelt. Dies soll eine flexible Bestimmung anhand der Interessenlage ermöglichen. Maßgeblich ist deshalb § 269 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.



Danach sind jedenfalls bei einer zumutbaren Nähe der Geschäftsräume des Verwalters zum gemeinschaftlichen Grundstück diese Geschäftsräume der Leistungsort. Etwas Anderes kann allenfalls nach dem Grundsatz von Treu und Glauben aus Zumutbarkeitsgesichtspunkten gelten.

Der Ausschuss weist darauf hin, dass der Vorschlag, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einzuräumen, über die verbindliche Nutzung einer digitalen Plattform für die jeweilige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu entscheiden, im Gesetzgebungsverfahren zum WEMoG zwar diskutiert wurde, im Ergebnis jedoch keine Mehrheit gefunden hat (Plenarprotokoll 19/176, Seite 22171).

Auch wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über § 19 Absatz 1 WEG die Möglichkeit hat, digitale Plattformen einzurichten, geht damit jedoch kein Zwang der Wohnungseigentümer einher, diese Plattformen zu nutzen.

Der Petitionsausschuss ist der Auffassung, dass die mit der Petition begehrte Regelung demgegenüber wenig flexibel erscheint und daher für alle Gemeinschaften der Wohnungseigentümer zwingend erheblichen zusätzlichen Aufwand mit sich bringen würde, auch wenn dies im Einzelfall nicht dem Interesse der Wohnungseigentümer entspricht.

Dagegen sorgen die geltenden gesetzlichen Regelungen nach Dafürhalten des Ausschusses insgesamt eine angemessene Wahrung der Interessen aller Beteiligten.

Aus diesem Grund hält der Ausschuss die dargelegte Rechtslage für durchaus sachgerecht. Einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe vermag er aus den genannten Gründen nicht zu erkennen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der erst kürzlich durchgeführten Reform des Wohnungseigentumsrechts.

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