



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4822-005607

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 11. Juni 2026 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes dahingehend gefordert, dass Eigentümerversammlungen verpflichtend digital aufgezeichnet werden sollen.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, die nach dem geltenden Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) zu erstellenden Niederschriften seien fehleranfällig und für die Wohnungseigentümer teilweise nicht nachvollziehbar (vgl. § 24 Absatz 6 WEG). Manipulationen oder Auslassungen an den Niederschriften seien kaum zu verhindern und zudem für Minderheitseigentümer schwer nachzuweisen. Dies mache kostspielige Anfechtungsklagen erforderlich. Eine verpflichtende Aufzeichnung der Versammlung mit anschließendem Transkript würde hingegen sicherstellen, dass die in der Versammlung gefassten Beschlüsse objektiv dokumentiert seien. Dies schütze Minderheiten und stärke das Vertrauen in die Verwaltung.

Digitale Aufzeichnungen seien heutzutage technisch einfach und kostengünstig zu erstellen. Nach Erstellung des Transkripts und Bestätigung sämtlicher Wohnungseigentümer, dass die Beschlusspunkte korrekt wiedergegeben sind, könne die Aufzeichnung gelöscht werden. Auf die Aufzeichnung solle nur verzichtet werden dürfen, wenn zu Beginn der Versammlung alle Wohnungseigentümer einstimmig dagegen stimmen.

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 30 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 20 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Bundesregierung lautet wie folgt:

Zunächst gilt es klarzustellen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten u. a. dadurch ordnet, dass sie in einer Versammlung der Wohnungseigentümer Beschlüsse fasst. Über die gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen (§ 24 Absatz 6 WEG). Die Niederschrift ist zu unterschreiben vom Vorsitzenden der Versammlung – in der Regel dem Verwalter – sowie von einem Wohnungseigentümer und, wenn vorhanden, vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter.

Dazu merkt der Ausschuss an, dass es Zweck der Niederschrift ist, die Inhalte der gefassten Beschlüsse für die Zukunft festzuhalten und die nicht bei der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer hierüber zu informieren. Die ordnungsgemäße Protokollierung ist in der Regel jedoch keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Ein Beschluss kommt bereits mit der Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter in der Versammlung zustande.

Die Niederschrift ist unstreitig nicht etwa eine öffentliche und in diesem Sinne „offizielle“ Urkunde, sondern nach herrschender juristischer Auffassung eine sogenannte Privaturkunde. Als solche begründet sie den vollen Beweis dafür, dass die in ihnen enthaltenen Erklärungen von den Ausstellern abgegeben sind (vgl. § 416 der Zivilprozessordnung). Die Niederschrift entspricht somit in ihrem Beweiswert einer schriftlichen Zeugenaussage. Gleichwohl gilt darüber hinaus nach herrschender, aber nicht unstreitiger, Meinung die Vermutung, dass die Niederschrift die gefassten Beschlüsse vollständig und richtig wiedergibt.

Der Ausschuss teilt zwar die in der Eingabe vertretene Ansicht, dass die Verhandlungen in einer Wohnungseigentümerversammlung mit dem heutigen Stand der Technik



kostengünstig aufgezeichnet und transkribiert werden könnten. Die Frage ist aber, ob dies nach Abwägung aller Argumente allgemeinverbindlich vorgeschrieben werden sollte.

So würde die technische Aufzeichnung einer Wohnungseigentümerversammlung mindestens beinhalten, dass das gesprochene Wort eines jeden Teilnehmers aufgezeichnet und transkribiert würde. Der Umfang einer solchen Transkription würde ungekürzt weit über den Umfang der bislang vorgeschriebenen Beschlussniederschrift hinausgehen. Dies ginge nach Dafürhalten des Ausschusses auf Kosten der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Niederschrift und würde so deren Informationszweck schmälern. Ob die Wertigkeit als Beweismittel gesteigert würde, hänge von der konkreten Ausgestaltung der Aufzeichnung und von den weiteren Umständen ab. Beispielsweise wäre eine Abstimmung per Handzeichen in einer Ton-Aufzeichnung nicht abgebildet.

Eine per automatischer Spracherkennung vorgenommene Transkription dürfte nach Ansicht des Ausschusses zudem regelmäßig nachträgliche Änderungen und Glättungen erforderlich machen. Ebenso wie bei der nach geltendem Recht vorgeschriebenen Niederschrift kann hier Streit darüber entstehen, ob die Transkription von den handelnden Personen zutreffend vorgenommen wurde. Wohl aus diesem Grund wird in der Petition vorgeschlagen, dass sämtliche Wohnungseigentümer die Korrektheit der Transkription bestätigen müssen. Diese Lösung hätte indes gewichtige Nachteile: Erstens würde sie nach jeder Eigentümerversammlung jedem (und damit wohl auch einem abwesenden) Wohnungseigentümer einen erheblichen Arbeitsaufwand abverlangen. Zweitens könnte schon die Finalisierung der Niederschrift durch Streit oder schlicht durch fehlende Zustimmungen blockiert werden, und zwar nach jeder Eigentümerversammlung.

Schließlich gibt der Ausschuss zu bedenken, dass eine gesetzlich vorgeschriebene Aufzeichnung und Transkription der Eigentümerversammlung dazu führen könnte, dass einzelne Wohnungseigentümer sich in ihrem freien Meinungs Austausch eingeschränkt sehen. So ist nicht jedes gesprochene Wort dazu bestimmt, niedergeschrieben zu werden, zumal in der Phase der Meinungsbildung, der die Versammlung gerade auch dient. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn man die Transkription letztlich auf



die gefassten Beschlüsse beschränkte, denn eine Aufzeichnung des gesprochenen Wortes wäre hierfür zunächst gleichwohl erforderlich.

Aus diesen Gründen vermag Petitionsausschuss die geforderte Änderung des WEG nicht zu unterstützen. Einen entsprechenden gesetzgeberischen Handlungsbedarf erkennt er nicht.

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