

Extraforum Sommerseminar Attendorn

Die hybride- oder Online-Eigentümerversammlung

25. - 26. August 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

Ob und Wie? – Die Entscheidung der GdWE

- Vorbereitende/vorbefassende Eigentümerversammlung
- Beschlussfassung über technische Systeme für Online-Versammlungen
- Beschlussfassung über Teilnahmebedingungen bei Online-Teilnahme
- Beschlussfassung über die Kosten

Die Entscheidung der GdWE - Problemstruktur

- Wer ist nach Gesetz zur Entscheidung berufen: Verwalter oder Eigentümer(versammlung)?
 - § 23 Abs. 1 S. 2 WEG: Die **Wohnungseigentümer** können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
 - § 24 Abs. 1 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem **Verwalter** mindestens einmal im Jahr einberufen.
 - § 24 Abs. 5 WEG: Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der **Verwalter**.
- Ist durch Beschluss eine Veränderung der Zuständigkeit möglich?
 - Delegation der Eigentümer auf Verwalter nach § 27 Abs. 2 WEG,
 - Ansichziehen der Eigentümer durch Geschäftsordnungsbeschluss, vgl. § 24 Abs. 5 WEG.
- Wie weit geht das Ermessen bei der Entscheidung, welche Bindungen bestehen?

Vorbereitende/vorbefassende Eigentümerversammlung

- Wie kommt das Thema „hybride Versammlung“ auf die Tagesordnung?
 - Für die Ladung zu diesem TOP ist der Verwalter nach § 24 Abs. 1 WEG zuständig.
 - Grundsätzlich hat der Verwalter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu entscheiden.
 - Er muss allerdings zu (ggf. sog. außerordentlichen) Versammlung laden, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer das verlangt, § 24 Abs. 2 WEG.
 - Er muss TOP auf regulären Versammlung berücksichtigen, wenn ein Eigentümer es verlangt.
- Wie entscheiden die Eigentümer auf der Eigentümerversammlung?
 - Zum „Ob der Online-Teilnahme“ freies Ermessen (kein Anspruch der Eigentümer),
 - Zum „Wie der Teilnahme“ freies Ermessen der Eigentümer („*Online ist zusätzliche Option*“),
 - wie sie die Teilnahme selbst ausgestalten oder
 - ob sie die Ausgestaltung auf den Verwalter delegieren, wobei Beschränkungen der Teilnahmerechte durch die Eigentümer selbst geregelt werden sollten.

Beschlussfassung über technische Systeme für Online-Versammlungen

- Die Eigentümer können das technische System im Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG festlegen.
- Vorzugswürdig ist, dass die Eigentümer die Auswahl nach § 27 Abs. 2 WEG auf den Verwalter delegieren!
 - Verwalter kann dann ohne erneuten Eigentümerbeschluss das System wechseln.
 - Bei Verwalterwechsel kann der neue Verwalter das ihm vertraute System verwenden.
- **Beschlussfragment:**
*Jeder Eigentümer kann seine [...Rechte...] **im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel (Kostenrahmen: **** Euro) ausüben.***

Beschlussfassung über Teilnahmebedingungen bei Online-Teilnahme

- Kann der Teilnehmerkreis **ordnungsmäßig** durch Beschluss **begrenzt** werden?
 - Zweifelhaft, ob besondere Bedürfnisse (Handicap, Entfernung) ordnungsmäßig definiert werden können. Stets zu entkräftender Einwand, ob Gleichbehandlungsgebot gewahrt.
 - Zahlenmäßige Begrenzung?
 - Verknüpfung mit der Kostentragung?
- Kann die Online-Teilnahme von einer **Anmeldung** abhängig gemacht werden?
 - Die Wahl, physisch an der Versammlung teilzunehmen, darf **nicht** durch Anmeldeerfordernis beschränkt werden (ging früher auch nicht).
 - Die Wahl, digital an der Versammlung teilzunehmen, kann im Beschluss über die Einführung der Online-Teilnahme von Voraussetzungen abhängig gemacht werden, etwa von der Voraussetzung einer befristeten Anmeldung (zwecks Erleichterung der Authentizitätsprüfung) mit der Folge,
 - dass eine Online-Teilnahme ohne rechtzeitige Anmeldung nicht möglich ist,
 - aber nicht dass die physische Teilnahme nach Anmeldung zur Online-Teilnahme ausgeschlossen ist.

Beispiel: Zahlenmäßige Begrenzung?

- Ist es möglich, die Zahl der zugelassenen Teilnehmer zu beschränken:
 - a) Windhundprinzip („Die ersten zwanzig Eigentümer, die sich melden, werden zugelassen“),
 - b) Ausschlussgrund („Melden sich mehr als zwanzig Eigentümer, entfällt die Möglichkeit der Online-Teilnahme“),
 - c) Beschränkung der Beteiligung („Melden sich mehr als zwanzig Eigentümer an, können die Online-Teilnehmer nur noch zuhören/zusehen, aber nicht mehr aktiv Wortbeiträge Leistung und abstimmen. Insoweit sind die Eigentümer dann auf eine Vertretung angewiesen.“ Zulässigkeit: „*Online ist zusätzliche Option*“.
- Solche Gestaltungen sind von der Beschlusskompetenz gedeckt:
 - Was aber ist vernünftig = ordnungsmäßig?
 - Mehr Beschränkung als c) ist nicht notwendig.

Beschlussfassung über die Kosten

- Kostenpositionen
 - technische Systeme
 - Mehraufwand des Verwalters für personelle Begleitung der Versammlung
- Wo entstehen die Kosten
 - Kosten der Gemeinschaft durch Vertragsschluss mit Anbieter,
 - Kosten des Verwalters durch Erwerb von Software, Einsatz von Mitarbeitern.
- Weiterbelastung der Kosten des Verwalters an GdWE
 - nicht allein durch Beschluss,
 - sondern Verwaltervertrag (sogleich).
- Kostentragung innerhalb der Gemeinschaft nach § 16 Abs. 2 WEG (sogleich).

VDIV-Verwaltervertrag

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung
4.2 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG		
4.2.4 Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen		
Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen mit Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern (Abgeltung des zusätzlichen Personalaufwands); Aufwändungsersatz für Webkonferenztechnik gemäß § 3.5	<input checked="" type="checkbox"/>	- nach Stundenaufwand (§ 3.4) - pauschal pro Eigentümerversammlung _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto

3.5 Mit der Festvergütung und der variablen Vergütung sind alle Aufwendungen abgegolten, die im Betrieb des Verwalters zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten und Nebenpflichten anfallen.

Für den Ersatz der Aufwendungen, die dem Verwalter für die Dienstleistung gegenüber der Eigentümergeinschaft entstehen, werden folgende Vereinbarungen getroffen.

3.5.2 Aufwändungsersatz in Zusammenhang mit der Durchführung von Eigentümerversammlungen.

Für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen (Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen an Präsenzversammlungen) erhält der Verwalter für den Einsatz der Webkonferenztechnik einen Aufwändungsersatz von

Pauschalbetrag _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto pro Eigentümerversammlung

Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft

- Nach Gesetz (ohne Beschlussfassung):
Als Teil der Kosten der Verwaltung sind die Kosten der digitalen Versammlung nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) zu verteilen.

- Beschlussweise Änderung der Kostenverteilung (drei alternative Beispiele):

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG: „Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 (Verteilung nach MEA) oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“

- *Die Kosten, die der Gemeinschaft zur Ermöglichung der Online-Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung entstehen, werden von den Wohnungseigentümern getragen, die von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Untereinander fallen diese Kosten bei den Eigentümern nach Köpfen an. [Schwäche: Kostenrisiko ist kaum zu kalkulieren].*
- *Jeder Online-Teilnehmer beteiligt sich mit einem Beitrag von maximal X EUR an den Kosten [die der Gemeinschaft....]. Für die übrigen Kosten gilt § 16 Abs. 2 S. 1 WEG.*
- *Die Kosten [die der Gemeinschaft....] tragen die Eigentümer, die die hybride Eigentümerversammlung beschlossen haben. [Nur diese Eigentümer können von der Online-Teilnahme Gebrauch machen.] (Modell des § 21 WEG für bauliche Veränderungen)*

Extraforum Sommerseminar Attendorn

Die hybride- oder Online-Eigentümerversammlung

25. - 26. August 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

Was muss der Verwalter (Versammlungsleiter) beachten?

- Einladung
- Feststellung der Anwesenheit
- Wechsel der Versammlungsleitung/Protokollführung
- Beschlussfassung/Abstimmungsmodalitäten

Einladung

§ 24 Abs. 1 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem **Verwalter** mindestens einmal im Jahr einberufen.

- Die Ladung muss auf die **Möglichkeit** der Online-Teilnahme hinweisen und darauf, wie davon Gebrauch gemacht werden kann: Link oder Weg zum Link.
- Bestehen für die Online-Teilnahme **Voraussetzungen** wie eine Anmeldung (weil es der Genehmigungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG vorsieht), muss die Ladung diese benennen.
- Drohen dem Online-Teilnehmer **Einschränkungen** seiner Rechte (weil es der Genehmigungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG in Bezug auf Teilnahmerechte oder für den Fall technischer Störungen vorsieht), muss die Ladung auch diese benennen und auf die zusätzliche Vertretungsmöglichkeit hinweisen.

Feststellung der Anwesenheit

§ 24 Abs. 5 WEG: *Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.*

- Bindungen des Verwalters:
 - Haben die Eigentümer durch Beschluss (gleich, ob bei Einführung der Online-Teilnahme, später oder jetzt ad hoc[!]) Vorgaben gemacht?
 - Welche Praxis hat der Verwalter bei der Präsenzversammlung geübt?
 - Kontrollpflicht grundsätzlich bei Rüge durch Eigentümer.
- Kontrollmöglichkeiten:
 - Identitätskontrolle aller Teilnehmenden
 - Namensangabe durch Teilnehmenden (mit/ohne Ausweis),
 - Individualisierter Zugang.
 - Plausibilitätskontrolle angesichts der Zahl der Teilnehmenden.

Wechsel der Versammlungsleitung/Protokollführung

§ 24 Abs. 5 WEG: Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

- Die Mitarbeiter des Verwaltungsunternehmens repräsentieren dieses. Im Hinblick auf den Versammlungsvorsitz sind sie als Einheit anzusehen. Ein Rollentausch untereinander bedarf keines förmlichen Beschlusses zur Versammlungsleitung.
- Die Mitarbeiter des Verwaltungsunternehmens sind als geborene Versammlungsleiter auch für die Protokollführung zuständig. Nur wenn ein externer die Protokollführung übernehmen soll, bedarf es eines (Geschäftsordnungs-) Beschlusses.
- Unterzeichnung durch verantwortlichen (anwesenden!) Mitarbeiter für das Verwaltungsunternehmen als Vorsitzenden.

Beschlussfassung/Abstimmungsmodalitäten

§ 24 Abs. 5 WEG: Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

- BGH v. 19.9.2002 – V ZB 37/02: Haben die Wohnungseigentümer, was auch noch durch einen Geschäftsordnungsbeschluss in der betreffenden Eigentümersammlung geschehen kann, keine abweichende Regelung getroffen, so hat der Versammlungsleiter über die Maßnahmen zu befinden, die erforderlich sind, um den Mehrheitswillen korrekt festzustellen und diesen in Form von Eigentümerbeschlüssen umzusetzen.
- Beschlussweise Regelungen der Eigentümer sind maßgeblich. Bei Zweifeln kann der Verwalter Weisung durch Geschäftsordnungsbeschluss erbitten.
- Praktikables Verfahren hängt von Größe der Gemeinschaft ab:
 - Gleichzeitige Stimmenabgabe ist stets geboten.
 - Elektronisches System wird abgesehen von Kleingemeinschaften erforderlich sein.

Extraforum Sommerseminar Attendorn

Die hybride- oder Online-Eigentümerversammlung

25. - 26. August 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

Beschlussmuster

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

- (1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.*
- (2) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.*
- (3) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.*

Beschlussmuster

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation (*Online-Teilnahme*) wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

- (1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel (*Kostenrahmen: **** Euro*) ausüben.
- (2) *Setzt der Verwalter für die Online-Teilnahme eine Anmeldefrist, sind nur die Eigentümer zur Online-Teilnahme zuzulassen, die sich rechtzeitig anmelden.*
- (3) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
- (4) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.
- (5) *Die Eigentümer stimmen der mit der Einladung versandten Erweiterung des Verwaltervertrages um die Regelung des Aufwandes für die Vorbereitung und Durchführung der Online-Teilnahme zu.*
- (6) *Jeder Online-Teilnehmer beteiligt sich mit einem Sonderbeitrag von maximal X EUR an den der Gemeinschaft wegen der Online-Teilnahme entstehenden Kosten. Für die übrigen Kosten gilt § 16 Abs. 2 S. 1 WEG.*

VDIV-Verwaltervertrag

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung
4.2 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG		
4.2.4 Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen		
Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen mit Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern (Abgeltung des zusätzlichen Personalaufwands); Aufwandsersatz für Webkonferenztechnik gemäß § 3.5	<input checked="" type="checkbox"/>	- nach Stundenaufwand (§ 3.4) - pauschal pro Eigentümerversammlung _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto

3.5 Mit der Festvergütung und der variablen Vergütung sind alle Aufwendungen abgegolten, die im Betrieb des Verwalters zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten und Nebenpflichten anfallen.

Für den Ersatz der Aufwendungen, die dem Verwalter für die Dienstleistung gegenüber der Eigentümergeinschaft entstehen, werden folgende Vereinbarungen getroffen.

3.5.2 Aufwandsersatz in Zusammenhang mit der Durchführung von Eigentümerversammlungen.

Für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen (Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen an Präsenzversammlungen) erhält der Verwalter für den Einsatz der Webkonferenztechnik einen Aufwandsersatz von

Pauschalbetrag _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto pro Eigentümerversammlung

Extraforum Sommerseminar Attendorn

Die hybride- oder Online-Eigentümerversammlung

25. - 26. August 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

Besonderheiten: Verwalterwechsel

- Durch den Verwalterwechsel wird nur das **Organ** „Verwalter“ der GdWE **neu besetzt**.
- Regelungen der **Gemeinschaftsordnung** (Teilungserklärung, Vereinbarungen, Beschlüsse) **gelten** einschließlich der Beschlussfassung nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG über die hybride Eigentümerversammlung **fort**.
- Der **alte Verwalter** muss neben den sonstigen Verwaltungsunterlagen alles herausgeben an die GdWE (im Zweifel zu Händen des neuen Verwalters), was zur Abhaltung einer hybriden Versammlung im Namen der GdWE angeschafft wurde.
- Der **neue Verwalter** ist an die aktuelle Beschlusslage in der GdWE zur hybriden Versammlung gebunden, muss diese umsetzen. Also muss im Vorfeld auch insoweit die Beschlusslage geprüft werden!