

**EXTRAFORUM 2023 DES VDIV NRW IN ATTENDORN**

**DIE HYBRIDE- ODER ONLINE-  
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

---

**Prof. Dr. Martin Häublein**

Universität Innsbruck

of counsel Müller Radack Schultz, Berlin

# 1. Tag

„Fluch oder Segen – moderne Zeiten“

---

Gesetzliche Grundlagen

# Prämissen

- Das Leben ist Veränderung!
  - Oder, mit Heraklit: „Nichts ist so beständig wie der Wandel“; „alles fließt“ (panta rhei)
- Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben.
  - Gennadi I. Gerassimov, russ. Diplomat („Those who are late will be punished by life itself.“ oder „Кто опаздывает, того наказывает жизнь.“)

## § 23 Abs 1 WEG

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. 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.

# Ziele des Gesetzgebers

- Anpassung des WEG an geänderte technische Möglichkeiten (Regierungsbegründung [BT-Drs. 19/18791](#))
  - S. dort S. 2: „Chancen der Digitalisierung nutzen“
- Aber: maßvoll, dh die Präsenz-WEV bleibt der primäre Ort der Willensbildung
  - Reine Onlineversammlungen hat das WEMoG bewusst nicht vorgesehen, um niemanden von der Teilnahme auszuschließen
  - Jetzt sollen die Prioritäten aber anders gesetzt werden

# Referentenentwurf zum WEG

## § 23 Abs 2a WEG-RefE

Die Wohnungseigentümer können mit **mindestens drei Vierteln** der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von **längstens drei Jahren** ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort **stattfindet oder stattfinden kann** (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung **mit einer Präsenzversammlung vergleichbar** sein.

# Anlehnung an das AktG

- [§ 118](#) und [§ 118a](#) AktG als „Vorlagen“
- Ähnlich für den e.Verein seit 21.3.2023 auch [§ 32 Abs 2 BGB](#):  
*„Bei der Berufung der Vers. kann vorgesehen werden, dass Mitglieder auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektr. Kommunikation an der Vers. teilnehmen und andere Mitgliederrechte ausüben können (hybride Vers.). Die Mitglieder können beschließen, dass künftige Vers. auch als virtuelle Vers. einberufen werden können, an der Mitglieder ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektr. Kommunikation teilnehmen und ihre anderen Mitgliederrechte ausüben müssen. Wird eine hybride oder virtuelle Vers. einberufen, so muss bei der Berufung auch angegeben werden, wie die Mitglieder ihre Rechte im Wege der elektr. Kommunikation ausüben können.“*

# Überblick zur hybriden WEV

- Zulassung der elektr. Teilnahme liegt nach herrschender Ansicht im **Ermessen** der Mehrheit („können beschließen“)
  - Nur vereinzelt wird vertreten, dass WE, die an einer Teilnahme vor Ort zB aufgrund Erkrankung gehindert sind, einen Anspruch auf einen Beschluss über die elektr. Teilnahme haben
- **Mehrheit der WE entscheidet**, nicht der Verwalter
  - Demgegenüber sieht der RefE vor, dass dem Einladenden auch „nur“ die Möglichkeit eingeräumt werden kann, zur virtuellen WEV zu laden („stattfindet oder stattfinden kann“ = Ermessen des Verwalters)
- Mehrheit kann auch entscheiden, **welche Rechte wie** ausgeübt werden können
  - Hintergrund: elektr. Teilnahme muss nicht gleichwertig sein, weil den WE auch die Teilnahme in Präsenz (durch einen Vertreter) offensteht

# Für und Wider virtueller WEV

- Für beide Positionen gibt es gute Gründe
  - Sie werden in den Stellungnahmen zum RefE auch vorgetragen
  - Zum Teil werden auch verfassungsrechtliche Bedenken geäußert, sofern WE von der Willensbildung abgeschnitten werden
- Vergleichbarkeit mit AG wird mit Recht bezweifelt; aber: Trend zur Zulassung virtueller Vers. besteht nicht nur dort
- Vorzugswürdig: Ergebnisse der WEMoG-Evaluierung einzubeziehen, die 7 Jahre nach Inkrafttreten (also 2027) erfolgen soll
  - Dafür scheint dem Gesetzgeber aber die Zeit zu fehlen
  - Im RefE heißt es unverständlicherweise, eine Evaluierung der Regelungen über die virtuelle WEV sei nicht notwendig

# 1. Tag

„Ob und Wie“

---

Risiken für den Wohnungseigentümer und  
die Gemeinschaft

# Überblick

- Wie bei jeder neuen Technologie gibt es auch hier neben Chancen gewisse Risiken
  - Formelle Mängel können zu **erfolgreichen Anfechtungen** führen
- Denkbar ist das vor allem, wenn WE an der Ausübung ihrer Rechte (auch nur partiell) gehindert werden
  - Problem: Kann man das wirklich „wegbeschließen“?
  - Ich meine nicht
- Außerdem wird die Nichtöffentlichkeit der WEV stärker gefährdet als bei reinen Präsenzversammlungen
  - Welche Maßnahmen Vers.-leiter/Verwalter ergreift, liegt im pflichtgemäßen Ermessen
  - Grundsätzlich darf er den Angaben der WE vertrauen

# Risikoerhöhung durch Dauerbeschluss?

- Elektr. Teilnahme kann für **eine** (auch die laufende) WEV zugelassen werden **oder dauerhaft**
  - Auch insofern besteht ein Ermessen der WE
- Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verpflichten nicht zur Beschränkung auf eine WEV („Testlauf“)
  - Mehrheit darf sich gegen den Aufwand immer wieder neuer Zulassungsbeschlüsse entscheiden
  - Minderheit wird durch die **Möglichkeit eines Zweitbeschlusses** geschützt, der die Zulassung aufhebt
  - In besonderen Fällen mag es einen Anspruch darauf geben
- Besteht ein Dauerbeschluss, muss Verwalter diesen beachten, dh die elektr. Teilnahme ermöglichen

# Risikominderung durch Beschränkung auf WEV ohne Beschlüsse (Info-Vers.)?

- Teils wird angepriesen: 1. Information und ggf. Diskussion erfolgen unter Zulassung elektr. Teilnahme, 2. Beschlüsse werden später auf einer (kurzen) Präsenz-WEV gefasst
- Aber: Eigentümerrechte verbürgen die Teilnahme an der Willensbildung umfassend (also auch Info. & Disk.); wird der WE in diesen Rechten verletzt, kann auch das den später gefassten Beschluss anfechtbar machen
- Daher handelt es sich uE nicht um den „Königsweg“

# Elektronische Teilnahme durch Stellvertretung

- Legitimation von Vertretern „online“?
  - Auch bei elektr. Teilnahme ist Stellvertretung **zulässig**
  - **Pflicht zur Kontrolle** einer Textformvollmacht besteht auch hier
  - Aber: Wie ist [§ 25 Abs 3 WEG](#) praktisch umzusetzen?
- Richtig wohl: Vertreter muss Vollmacht in Textform (elektronisch) übermitteln
  - Begründung: Versammlungsleiter muss während der WEV jederzeit auf Vollmacht zugreifen können, um zu prüfen, ob Abstimmung von Vollmacht gedeckt ist
- Ausweis o. anderes Legitimationsdokument kann ggf. mit Hilfe einer Kamera („remote“) überprüft werden

# Elektronische Teilnahme des WE und Anwesenheit eines Vertreters vor Ort

- Problem: Anwesenheit des WE **schließt** Stellvertretung **aus** (keine Vervielfältigung von Teilnahmerechten)
- Besonderheit hier aber: Wahrnehmung von Rechten ist bei elektr. Teilnahme nicht in gleicher Weise gesichert
  - Das kann bereits die Folge des Zulassungsbeschlusses sein, zB wenn dieser eine elektr. Stimmabgabe ausschließt
  - Aber auch bei Zulassung einer umfassenden Ausübung der Rechte kann es faktisch zum Ausschluss kommen
- ME muss man dem WE die Möglichkeit geben, für diesen Fall einen Vertreter zu entsenden
  - Aber auch hier **keine Vervielfältigung der Rechte** möglich, dh ein Dritter hat kein Anwesenheitsrecht, solange der WE elektr. an der WEV teilnimmt

# 1. Tag

Anspruch des WE an GdWE und/oder an  
Verwalter

---

Wer schuldet wem was?

# Wichtige Änderung durch das WEMoG

- Ansprüche der WE auf ordnungsm. Verwaltung richten sich **gg GdWE**, nicht gg Verwalter ([§ 18 Abs 2 WEG](#))
- Die GdWE hat aber Ansprüche gg Verwalter, der die beschlossene elektr. Teilnahme umsetzen muss
  - Im Erg haftet damit der Verwalter, falls er die Umsetzung der beschlossenen elektr. Teilnahme schuldhaft unterlässt
- Aus der Verpflichtung der GdWE folgt, dass auch ein neugewählter Verwalter die von den WE beschlossenen technischen Vorgaben einhalten muss
  - Er darf also nicht einfach die Übertragungsform wählen, mit der er am besten vertraut ist

# Was kann der WE fordern?

- **Einhaltung der Vorgaben** des Zulassungsbeschlusses
- Wo Vorgaben fehlen, besteht ein **Ermessen**, das vom Organ der GdWE ausgefüllt werden darf
- Ferner kann WE eine **Gleichbehandlung** mit anderen WE fordern
  - Dh, keinem WE darf die elektr. Teilnahme verweigert werden, wenn sie (einem) anderen WE gestattet wurde/wird (Ausnahme: Es gibt einen die unterschiedliche Behandlung rechtfertigenden Grund)
- Alle **erforderlichen Informationen** und Daten, die für die Wahrnehmung seiner Rechte im Wege der elektr. Teilnahme erforderlich sind

# Was kann GdWE fordern?

- Verwalter schuldet Aufnahme eines Antrages nach § 23 Abs 1 S 2 WEG, wenn von WE gewünscht
- Verwalter schuldet Beschlussdurchführung (hierfür kann ein Entgelt vereinbart werden)
- Er muss in diesem Rahmen die Voraussetzungen für den ordnungsmäßigen Ablauf der WEV schaffen
  - Ob Softwareanbieter etc. dabei seine Gehilfen sind, hängt vom Inhalt der Beschlussfassung ab (mE nein, wenn Verwalter nur den Vertragsschluss namens der GdWE schuldet)
- Zum ordnungsm. Ablauf gehört, dass Verstöße gg rechtl. Vorgaben (WEG o. Beschlüsse) unterbunden werden
  - Das gilt insb. hinsichtlich des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes; vor Abschaltung ist Abmahnung geboten

Vielen Dank!

Prof. Dr. Martin Häublein  
Universität Innsbruck

-

[Müller Radack Schultz](#)

Rechtsanwälte Notare  
Kurfürstendamm 38/39  
10719 Berlin