

Handlungsempfehlung

# Virtuelle Wohnungseigentümersammlung

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
(VDIV Deutschland)

November 2024 · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)



# Und in der Praxis?!

Der VDIV-Kooperationspartner, mit der Software-Komplettlösung für Eigentümerversammlungen, gibt Einblicke aus der Praxis:

- ✓ Best-Practices, technische Anforderungen & Praxistipps aus mehr als 3.000 digitalen Versammlungen
- ✓ Erfahren Sie, wie über 150 Verwaltungen bereits 5,2 Std. pro Versammlung einsparen - auch in Präsenz & hybrid
- ✓ Kostenumlage-Beratung: wie digitale ETVs zur Einnahmequelle werden dank Digitalpauschale & digitaler Saalmiete



Alle Informationen aus der Praxis, kostenlos auf:  
[vulcavo.de/vdiv-praxis](https://vulcavo.de/vdiv-praxis)

Vulcavo – die Software-Komplettlösung für Eigentümerversammlungen



## Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	4
<b>I. Gesetzestext</b> .....	6
<b>II. Versammlung</b> .....	7
1. Präsenzveranstaltung .....	7
2. virtuelle Versammlung .....	7
3. Besonderheiten bei der Durchführung der virtuellen Versammlung .... .....	10
<b>III. Vertragliches und Vergütungsfragen</b> .....	12

## Einleitung

Bis in das Jahr 2020 sah das Wohnungseigentumsgesetz ausschließlich Eigentümerversammlungen in Form von Präsenzveranstaltungen vor. Mit dem WEMoG führte der Gesetzgeber zum 01.12.2020 die Option einer sogenannten Hybrid-Versammlung ein, an welcher in Präsenz oder nach entsprechender Zulassung durch Beschluss mit elektronischen (Fern-) Kommunikationsmitteln teilgenommen werden konnte. In beiden Varianten gibt es für die Versammlung einen physischen Versammlungsort, an welchem die Teilnehmer zusammenkommen.

Die Einführung der hybriden Versammlung war ein großer Schritt voran für die Möglichkeiten der zeitgemäßen Wohnungseigentumsverwaltung. Nicht zuletzt die Einschränkungen während der SARS-CoV 2 Pandemie und die damit einhergehenden Schwierigkeiten, Versammlungen durchzuführen, haben dies deutlich gezeigt. Allerdings zeigte sich auch, dass etliche Eigentümergemeinschaften nicht bereit waren, zusätzliche Kosten zu tragen. Stellvertretend genannt seien hier andere technische Kommunikationsmittel, die Anmietung separater Räumlichkeiten (zur Sicherstellung von Technik und Internet) oder ein zweiter Mitarbeiter zur Unterstützung des Kommunikationsaustausches.

Der VDIV Deutschland hat sich daher als einziger Verband sehr früh eingesetzt, zusätzlich zu den bekannten Versammlungsarten auch die gesetzlichen Möglichkeiten für eine reine virtuelle Versammlung zu schaffen. Hierzu hat der VDIV Deutschland im Gesetzgebungsverfahren deutlich Stellung bezogen, war in der öffentlichen Anhörung zugegen und hat unermüdlich auf die Vorteile dieses Versammlungsformates hingewiesen, auch und insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels, unzumutbarer Präsenz-Versammlungszeiten am Abend wie auch der abnehmenden Teilnehmerzahlen von Eigentümern in Präsenz. Ein weiterer wichtiger Punkt war, dass die virtuelle Versammlung auch unterjährig ein gut und schnell zu nutzendes Format darstellt, was die gestiegenen Herausforderungen an Gebäudeeigentümer und damit verbundene Beschlüsse gewährleisten kann.

Eine kurze Auswahl der Aktivitäten:

- [Deutscher Bundestag - Experten begrüßen Regelung zu Balkonkraftwerken](#)
- [https://vdiv.de/fileadmin/user\\_upload/Publikationen/Stellungnahmen/VDIV\\_Stellungnahme\\_virtuelle\\_Versammlung\\_Steckersolargeräte\\_230706.pdf](https://vdiv.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/Stellungnahmen/VDIV_Stellungnahme_virtuelle_Versammlung_Steckersolargeräte_230706.pdf)
- [VDIV aktuell: Warum die virtuelle Versammlung wichtig ist](#)
- [Positionspapier des VDIV Deutschland: Digitalisierung Jetzt! Warum die virtuelle Eigentümerversammlung kommen muss und niemand ausgeschlossen wird.](#)

In zahlreichen Gemeinschaften sind Eigentümer und Verwalter technisch vollkommen ausreichend ausgestattet, um online zu einer Versammlung zusammenzufinden. Von den Eigentümern und Verwaltern werden zudem häufiger stattfindende Versammlungen verlangt. Mit der virtuellen (online-) Versammlung erhalten Eigentümer und Verwalter ein wirksames Instrument, um in vergleichsweise kurzen Zeitspannen mehrere Versammlungen durchzuführen. Präsenzversammlungen tragen schon begrifflich regelmäßig in sich, dass sie nur einmal im Jahr stattfinden. Hier ist dann von der „ordentlichen Versammlung“ die Rede und alle weiteren werden in der Praxis oft als „außerordentliche“ Versammlungen bezeichnet. Dabei ist in der Verwaltungspraxis klar, dass in vielen Fällen kurzfristig Entscheidungen und Folgeentscheidungen herbeigeführt werden müssen. Plastische Beispiele sind Beschlüsse für die einzelnen Phasen (Grundsatzentscheidung, Konzepterstellung, Ausführung) energetischer Modernisierungen, die Reaktion auf den Austausch einer Gasetagenheizung im Sinne von § 71n GEG oder die Beschlussfassung zur Anpassung von Vorschusszahlungen im Rahmen von Energiekostenschwankungen.

In anderen Fällen mag es auch ein kaufmännisches Argument bei der Bestellung einer Verwaltung sein, ob sich die Eigentümer in einer GdWE in Präsenz versammeln wollen oder virtuell. Jedenfalls sparen die Eigentümer bei einer virtuellen Versammlung zweifelsfrei Raumkosten und Anfahrtskosten. Verwalter können Ihre Angebote und auch vertragliche Regelungen entsprechend ausgestalten. Und schließlich sind auch Versammlungen in anderen Rechtsbereichen in jüngerer Vergangenheit für online-Versammlungen geöffnet worden (§ 32 BGB für Vereine, § 118 AktG für Aktiengesellschaften, § 43b GenG für Genossenschaften).

Der Deutsche Bundestag verabschiedete das Gesetz in modifizierter Form am 3. Juli 2024. Am 27. September stimmte auch der Bundesrat dem Gesetz zu. Am 16.10.2024 wurde es im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft: BGBl. 2024 I Nr. 306 vom 16.10.2024

## I. Gesetzestext

Mit dem Gesetz „zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ erhalten Eigentümer-gemeinschaften nun die Möglichkeit, rein virtuelle (online-) Versammlungen durchzuführen.

Der Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes:

### *„§ 23 Wohnungseigentümerversammlung*

*(1) 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.“*

wird um den Absatz 1a) erweitert:

*„(1a) 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.“*

Zudem wird in § 48 WEG eine Übergangsregelung eingeführt:

*„(6) Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“*

(BGBl. 2024 I Nr. 306 vom 16.10.2024)



## II. Versammlung

§ 23 WEG nennt verschiedene Möglichkeiten, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Neben der reinen Präsenzveranstaltung (siehe unten 1.) kann eine Versammlung auch als rein virtuelle Versammlung (Onlineversammlung – siehe unten 2.) oder als hybride Versammlung (Teilnehmer am Versammlungsort und Teilnehmer auf elektronischem Wege zugeschaltet) stattfinden.

### 1. Präsenzveranstaltung

Ohne eine besondere Regelung ist die Versammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen. Die Eigentümer haben aber die Möglichkeit, die Durchführung als virtuelle Versammlung oder als hybride Veranstaltung zu beschließen. Zur Beschlusskompetenz der Eigentümer gehört auch, nach einer einmal beschlossenen Zulassung einer virtuellen Versammlung oder einer hybriden Versammlung wieder zur Durchführung von Präsenzversammlungen zurückzukehren, so denn die Eigentümer dies mehrheitlich beschließen.

### 2. virtuelle Versammlung

Diese Form der Versammlung findet ohne die physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort statt – derzeit i.d.R. online oder eben „virtuell“. Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

#### a) Regelungsinhalt

Die Eigentümer beschließen, dass Versammlungen in virtueller Form stattfinden oder stattfinden können. Allerdings gilt dies dann nur für längstens drei Jahre ab der Beschlussfassung.

Es sind mithin unterschiedliche Ausgestaltungen möglich. Zum einen können die Eigentümer generell beschließen, dass zukünftige Versammlungen virtuell stattfinden werden (zur Ausnahme nach § 48 Abs. 6 WEG siehe unten unter c), aber es ist auch möglich nur ein Wahlrecht („können“) zu beschließen. Im letztgenannten Fall sollten die Eigentümer aber in die Beschlussfassung mit aufnehmen, wie dieses Wahlrecht ausgeübt wird. Vorzugsweise sollte die Entscheidung auf den Verwalter übertragen werden, der dann mit der Einladung festlegt, ob eine Versammlung virtuell stattfinden soll. Klarer in der praktischen Anwendung ist natürlich die generelle Regelung, aber die Optionsregelung („können“) mag gerade für eine Übergangsphase auch gut geeignet sein, in einer GdWE praktische Erfahrungen mit der virtuellen Versammlung zu sammeln. Stoßen dann Verwalter und Eigentümer auf Hindernisse, erlaubt diese Beschlussfassung auch die Durchführung weiterer Versammlungen als Präsenz- oder Hybridversammlungen.

#### **b) Erforderliche Stimmenmehrheit**

Bei der Beschlussfassung für die virtuelle Versammlung ist ein besonderes Abstimmungsquorum zu beachten. Ein Beschluss für die Ein- und Durchführung der virtuellen Versammlung bedarf einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der abgegebenen Stimmen.

#### **c) Übergangsregelung – bis 2028 auch Präsenzveranstaltung**

Bis in das Jahr 2028 besteht zusätzlich die Verpflichtung, einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchzuführen (§ 48 Abs. 6 WEG), wozu auch die hybride Versammlung nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG zählt. Etwas anderes gilt, wenn die Eigentümer durch einen einstimmigen Beschluss hierauf verzichten oder eine Vereinbarung der Eigentümer (z.B. die Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung) eine abweichende Regelung zur virtuellen Versammlung enthält. Die Wirksamkeit der auf einer virtuellen Versammlung getroffenen Beschlüsse berührt dies dann allerdings nicht.

Etwaige Unsicherheiten, wie der Begriff der Einstimmigkeit bei einem Beschluss nach § 48 Abs. 6 WEG gemeint ist – Einstimmigkeit auf einer Versammlung oder Allstimmigkeit aller Eigentümer - hat der VDIV Deutschland zum Anlass für eine Anfrage an das Bundesministerium für Justiz genommen. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Einstimmigkeit nur auf die auf einer Versammlung abgegebenen Stimmen bezieht – eine Allstimmigkeit ist nicht erforderlich.

#### **d) ordnungsmäßige Verwaltung**

Mit einem Beschluss nach § 23 Abs. 1a) WEG legen die Eigentümer mehrheitlich eine bestimmte Versammlungsform fest.

Im Gesetzgebungsverfahren wurde die Regelung kontrovers diskutiert. Es kann Fälle geben, in denen Eigentümer nicht über die erforderliche Technik verfügen, um an einer virtuellen Versammlung teilzunehmen, ihnen das erforderliche technische Know-how für die Teilnahme fehlt oder sie aus anderen Gründen an der virtuellen Teilnahme gehindert sind. Damit würde ihnen - so die Befürchtung - im schlechtesten Fall die Möglichkeit genommen, auf einer Versammlung ihr Rede- und Abstimmungsrecht in Person auszuüben, sie wären auf die Bevollmächtigung anderer Personen o.ä. angewiesen. Wenn aber eine Mehrheit der Eigentümer einzelnen Miteigentümern die fundamentalen „Grundrechte“ wie Rede- und Abstimmungsrecht nehmen, dann sei dies nicht mit dem Minderheitenschutz in Eigentümergemeinschaften zu vereinbaren. Zudem wird darauf verwiesen, dass die Anschaffung einer Eigentumswohnung in nicht wenigen Fällen das einzige Immobilieneigentum im Leben einer Person bedeute, der Erwerb und die Finanzierung also als eine wesentliche Lebensleistung zu verstehen sei, nicht zuletzt als Altersvorsorge. Dies sei mit der Situation eines Aktionärs, Genossen oder einem Vereinsmitglied nicht zu vergleichen. Daher sei eine



Umstellung auf die virtuelle Versammlung allenfalls durch eine Vereinbarung der Eigentümer nicht aber durch einen Mehrheitlichen Beschluss denkbar.

Umgekehrt ermöglicht die virtuelle Versammlung es Eigentümern u.U. auch erst, überhaupt an einer Versammlung teilzunehmen, z.B. bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder wenn ein Umzug in eine andere Stadt aus beruflichen Gründen eine Teilnahme an Präsenzversammlungen dauerhaft undenkbar erscheinen lässt. Es ist dem Wesen des Wohnungseigentumsrechts nicht fremd, dass auch bei schwerwiegenden wirtschaftlichen Entscheidungen (z.B. bauliche Veränderungen wie der Anbau von Balkonen) die Mehrheit den Einzelnen überstimmt und dieser dann seine Rechte gegebenenfalls gerichtlich wahren kann. Eine gerichtliche Kontrolle eines Beschlusses nach § 23 Abs. 1a) WEG ist selbstverständlich möglich.

Verwalter und Eigentümer müssen die Gesamtumstände in einer GdWE bei der Beschlussfassung berücksichtigen, damit die Interessen gewahrt sind und ein Beschluss mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung übereinstimmt. Die Eigentümer verfügen über die Beschlusskompetenz und das Ermessen zur Einführung der virtuellen Versammlung. Es wird Gemeinschaften geben, für die sich die virtuelle Versammlung nicht eignet, so wie es Gemeinschaften gibt, die problemlos die virtuellen Versammlungen heute schon durchführen. Es besteht weder ein Anspruch, noch die Pflicht, eine virtuelle Versammlung zu beschließen.

Einwände Einzelner sind im Rahmen der Beschlussfassung zu hören und vorsorglich auch zu protokollieren. Verweisen Eigentümer auf technische Schwierigkeiten, dann gehört zur Beschlussfassung, wie im konkreten Fall Hilfestellung geleistet werden kann. Bei räumlicher Nähe kommt in Frage, dass der entsprechende Eigentümer sich dann doch mit dem Verwalter gemeinsam in einem Raum befindet, ggf. können sich dann aber auch Eigentümer zusammenfinden, die in der Wohnung eines Eigentümers gemeinsam teilnehmen. Auch denkbar ist, dass für die Versammlung seitens der GdWE oder von Eigentümerseite Technik zur Verfügung gestellt wird. Jedenfalls gibt es genug Wege, um im Einzelfall Angebote für die Teilnahme an einer virtuellen Versammlung zu unterbreiten.

Die technischen Grundvoraussetzungen im Sinne der Programmauswahl für die virtuelle Versammlung wird im Regelfall der Verwalter schaffen, es besteht aber natürlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinschaft ihrerseits die Anschaffung von Technik hierfür beschließt.

Die Beschlussfassung ähnelt derjenigen zur hybriden Versammlung:

(1) *Eigentümerversammlungen werden im Zeitraum bis zum [\*\*\*\* drei Jahre ab Beschlussfassung\*\*\*\*] als virtuelle Versammlungen durchgeführt.*

Alternative: *[Eigentümerversammlungen können im Zeitraum bis zum [\*\*\*\* drei Jahre ab Beschlussfassung\*\*\*\*] als virtuelle Versammlungen durchgeführt werden. Der [\*\*\*\*Verwalter/alternative Person\*\*\*\*] wird ermächtigt, für jede Versammlung mit der Einladung individuell zu entscheiden, ob diese als virtuelle Versammlung stattfindet.*

(2) *Jeder Eigentümer übt sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per online-Übertragung aus. Der Verwalter stellt die hierfür erforderlichen und geeigneten technischen Einwahlmöglichkeiten zur Verfügung.*

(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.*

Ergänzender Beschluss: *[\*\*\*\*Die Eigentümer verzichten darauf, einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchzuführen\*\*\*\*].*

Weiterer ergänzender Beschluss: *[\*\*\*\*Dem Eigentümer XY wird für die Teilnahme an der Versammlung folgende Unterstützung geleistet (z.B. Teilnahme bei anderem Eigentümer, Technik zur Verfügung gestellt, o.ä.)\*\*\*\*]*

### **3. Besonderheiten bei der Durchführung der virtuellen Versammlung**

#### **a) Kein Versammlungsort bei virtueller Versammlung**

Die virtuelle Versammlung findet ohne einen physischen Versammlungsort statt. Spätestens mit der Einladung wird der Verwalter den Eigentümern die Einwahldaten zur Verfügung stellen. Jeder Eigentümer muss die Möglichkeit erhalten, auf virtuellem Wege an der Versammlung teilzunehmen. Eine Einladung dergestalt, dass die Eigentümer zu einem Versammlungsort eingeladen werden und sich (nur) der Verwalter online dazuschaltet, ist hiervon nicht erfasst. In einem solchen Fall wird eine physische Präsenz am Versammlungsort vorgegeben. Dies ist eine – im Übrigen rechtlich kaum zulässige - Version der Hybridversammlung. Eine zulässige Konstellation ist hingegen, wenn zur virtuellen Versammlung ohne Versammlungsort eingeladen wird und sich dann Teilnehmer aus eigenem Entschluss an einem Ort treffen, z.B. mehrere Eigentümer in der Wohnung eines Eigentümers.

## **b) Nichtöffentlichkeit, technische Sicherheit und Datenschutz**

Für Eigentümerversammlungen gilt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Es sollen grundsätzlich keine gemeinschaftsfremden Dritten an der Versammlung teilnehmen. Für virtuelle Versammlungen und auch hybride Versammlungen gilt zunächst nichts anderes. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass sich die Nichtöffentlichkeit bei Präsenzveranstaltungen leichter überprüfen und wahren lässt, als bei einer virtuellen Versammlung. Von daher dürfen nicht zu hohe Anforderungen an die Feststellung der Nichtöffentlichkeit gestellt werden. Verwalter sollten bei der Beschlussfassung zur virtuellen Versammlung, später mit der Einladung zur Versammlung und auf der Versammlung selbst deutlich darauf hinweisen, dass nur Eigentümer oder bevollmächtigte Personen und keine Dritten an der Versammlung teilnehmen dürfen. Auch bei der Wahl des einzelnen Eigentümers, von wo aus er sich zuschaltet, hat er darauf zu achten, dass dritte Personen nicht der Versammlung folgen können.

Maßnahmen müssen Verwalter aber erst ergreifen, wenn sich begründete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Eigentümer bei ihrer Teilnahme gegen diese Vorgaben verstoßen, indem sich z.B. Familienmitglieder (Nicht-Eigentümer) oder sogar Berater bei diesen Personen mit im Raum befinden. Auch eine Teilnahme in öffentlichen Verkehrsmitteln ist entsprechend kritisch zu würdigen. Verdichten sich deutliche Anhaltspunkte, dass Eigentümer die Nichtöffentlichkeit herstellen, dann kann dies zum Ausschluss von der Versammlung führen, um die ordnungsgemäße Beschlussfassung nicht zu gefährden.

Umgekehrt besteht aber keine Notwendigkeit, dass Kameras quasi einen gesamten Raum aufnehmen, von welchem sich ein Eigentümer zuschaltet.

Die Identität der Teilnehmer ist festzustellen. Dies kann z.B. über bestimmte Einwahlsysteme (PIN/Passwort) sichergestellt werden. Hierzu wird es verschiedene technische Lösungen der Anbieter von Dienstleistungsprogrammen geben. Die virtuelle Versammlung soll nach dem Gesetzeswortlaut hinsichtlich der Teilnahme einer Präsenzversammlung vergleichbar sein. Daher müssen die Teilnehmer während der Versammlung sichtbar sein. Profil- oder Standbilder erfüllen dieses Kriterium nicht, erst recht nicht Fotos, Landschafts- oder sonstige Bilder. Verwenden Teilnehmer derartige „Kennzeichnungen“, dann lässt sich die Teilnahme eben mangels Sichtbarkeit nicht mehr mit der an einer Präsenzversammlung vergleichen.

Zur virtuellen Versammlung gehört die Wahrung des Datenschutzes, Informationen müssen also DSGVO-konform verarbeitet werden.

Sollten in einer virtuellen Versammlung technische Probleme auftreten, wird die zu ergreifende Maßnahme vom Einzelfall abhängen. Mit der Beschlussfassung für die virtuelle Versammlung haben sich die Eigentümer für die online-Teilnahme

entschieden. Wenn dann während der Versammlung beim Einzelnen technische Probleme auftreten, hindert dies den Verlauf der Versammlung nicht. Verkündete Beschlüsse sind hiervon auch nicht erfasst. Naturgemäß sollten Verwalter aber anders reagieren, wenn gleich mehrere Eigentümer „ausfallen“, was ja auf ein größeres technisches Problem schließen lässt. Vorbeugen lässt sich diesem Fall durch die parallele Installation einer Notrufnummer, Mailadresse oder einem entsprechenden Portalzugang für die Versammlung, so dass Eigentümer die Möglichkeit erhalten, den Grund des „Ausfalles“ zu schildern und ggf. auch die Möglichkeit besteht, flexibel hinsichtlich der weiteren Durchführung der Versammlung zu reagieren (z.B. Vollmachtserteilung).

Verwalter sollten die Eigentümer und auch sich im Vorfeld schulen. Hierzu gehört aus Verwaltersicht, den Umgang mit der eingesetzten Technik zu trainieren und zu beherrschen. Gerade zu Beginn einer Umstellung auf die virtuelle Versammlung bietet es sich ferner an, den Eigentümern einen Leitfaden zukommen zu lassen und in diesem, bezogen auf die eingesetzte Technik, die Grundschritte des Einwählens, der Teilnahme sowie der Ausübung des Rede- und Abstimmungsrechtes zu erläutern.

### **III. Vertragliches und Vergütungsfragen**

Verwalter können die Möglichkeit, virtuelle Versammlungen durchzuführen im Verwaltervertrag verankern. Gerade bei einer Bewerbung um eine Bestellung oder zu Beginn derselben können Verwalter darauf hinarbeiten, dass sie – mit Ausnahme der gesetzlich erforderlichen einmaligen Präsenzversammlung im Jahr – ausschließlich virtuelle Versammlungen durchführen werden. Problematisch hieran ist allerdings, wenn Verwalter tatsächlich selbiges im Vertrag vorgeben und die Eigentümer einen Beschluss nach § 23 Abs. 1a) WEG nicht gefasst haben und dann auch nicht fassen.

Genaugenommen stimmt dann die Vorgabe im Vertrag nicht mit den Anforderungen in der GdWE überein und neben kaufmännischen Fragen wird sich das Problem ergeben, ob nicht dies einen Bestellungsbeschluss anfechtbar werden lässt. Empfehlenswert ist es daher, eher bei gesicherter Beschlusslage eine einschränkende Regelung im Verwaltervertrag aufzunehmen, dass nur virtuell versammelt wird (mit der Ausnahme nach § 48 Abs. 6 WEG)

Empfehlenswert sind gestaffelte Vergütungssätze, wenn im Jahr mehr als eine Versammlung durchgeführt werden muss, wobei sowohl variable Vergütungen als auch Pauschbeträge angesetzt werden können. Diese können dann - je nach Versammlungsform – unterschiedlich ausfallen.



**Herausgeber:**

Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e. V.

Präsidentin  
Sylvia Pruß

Geschäftsführer  
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
office@vdiv.de  
[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

© VDIV Deutschland, November 2024

Die VDIV Deutschland Handlungsempfehlung „Virtuelle Wohnungseigentümerversammlung“ kann zum Verkaufspreis von 29,00 Euro (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) erworben werden. Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei zur Verfügung.